

## ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ № 10/202

г. Обнинск

«17» ноября 2024 г.

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Качество Жизни»**, именуемое в дальнейшем «**Управляющая компания**», в лице директора **Лебедевой Анны Николаевны**, действующего на основании Устава, с одной Стороны, и

**Собственник** жилого помещения в многоквартирном доме, расположенного по адресу: Калужская область, г. Обнинск, ул. Поленова, д. 10 кв. 202 (далее - Многоквартирный дом, МКД),

Афанасьев Николай Никифорович,

на основании выписки из ЕГРН № 40:27:030401:1921-40/011/2013-3 от "02" мая 2018г., в дальнейшем «**Собственник**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», руководствуясь ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», Приказом Минстроя России от 08.09.2015 № 644/пр «Об утверждении примерных условий энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме», заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

### **Общие положения.**

Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от "17" ноября 2024 г. № 1).

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

При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

### **1. Термины и определения.**

1.1. Собственник – лицо, осуществляющее права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным Кодексом РФ.

1.2. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. Собственник и члены его семьи обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивая его сохранность.

1.3. Управляющая организация – юридическое лицо, независимо от организационно-правовой формы, или индивидуальный предприниматель, уполномоченные общим собранием собственников помещений многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.

1.4. Общее имущество в многоквартирном доме – принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, места общего пользования, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются нижеперечисленные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом. С элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные



на указанном земельном участке. Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, определяется также в соответствии с техническим паспортом на жилой дом, копия которого хранится в помещении Управляющей компании. К составу общего имущества относится земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом. Границы и размер земельного участка определяются в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства.

1.5. Границами эксплуатационной ответственности Собственников и Управляющей компании (граница между общим имуществом в МКД и имуществом помещений собственников) является:

- Вентиляционные каналы, системы дымоудаления, пожаротушения - полностью.
- Система отопления – вентиль на подводках трубопровода отопления к квартирному радиатору. Если таковые отсутствуют, то граница проходит по резьбовому соединению в радиаторной пробке.
- Система горячего и холодного водоснабжения - вентиль на отводе трубопровода от стояка. При отсутствии вентиля границей является сварочный шов на отводе трубопровода от стояка.
- Система водоотведения – раструб фасонного изделия (тройник, крестовина, отвод) на стояке трубопровода водоотведения.
- Система электроснабжения – место присоединения отходящего провода квартирной электропроводки к пробке индивидуального прибора учета электроэнергии, автоматическому выключателю, УЗО.

1.6. Коммунальные услуги – деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению и отоплению, по обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО), обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

1.7. Ресурсоснабжающая организация - юридическое лицо независимо от организационно- правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов.

1.8. Региональный экологический оператор – участник правоотношений в сфере утилизации ТКО, а именно вывоза твердых коммунальных отходов со специально организованных площадок от жилищного фонда.

## **2. Предмет договора.**

2.1. Цель Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание общего имущества в МКД, предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника.

По Договору Управляющая организация, действующая на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее - Лицензия) № 74, выданной Государственной жилищной инспекцией Калужской области 24.04.2015 г. по заданию Собственников в течении согласованного срока, указанного в п. 8.1 Договора, за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению МКД, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные услуги Собственникам и лицам, пользующимся помещениями в МКД (или в случаях предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами - обеспечить готовность инженерных систем), осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность. Вопросы капитального ремонта МКД регулируются отдельным договором.

2.2. Оказание прочих услуг Собственникам осуществляется в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации на основании отдельных соглашений.

2.3. Заключение Договора не влечет перехода права собственности на помещения в МКД и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом Собственников помещений, за исключением случаев, указанных в Договоре.

## **3. Обязанности и права Сторон.**

### **3.1 . Обязанности Управляющей организации:**

3.1.1. Осуществлять управление МКД в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Предоставлять услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников. Перечень таких работ и услуг определяется подписываемым Сторонами актом приемки выполненных работ по содержанию общего имущества МКД, являющимся неотъемлемой частью Договора.



Состав общего имущества Собственников определяется Приложением № 1, являющимся неотъемлемой частью Договора.

3.1.3. Провести оценку технического состояния МКД и находящегося в нем общего имущества Собственников не позднее 30 календарных дней со дня подписания Договора.

3.1.4. Готовить и представлять первоначально, не позднее 30 календарных дней с момента заключения Договора, а впоследствии не позднее первого квартала каждого календарного года и по мере объективной необходимости предложения Собственникам по вопросам содержания, текущего ремонта общего имущества в МКД для их рассмотрения общим собранием собственников.

В целях подтверждения необходимости оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем работ и услуг Собственников, Управляющая компания обязана представить акт обследования технического состояния МКД, а также иные документы, содержащие сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях), и при необходимости - заключения экспертных организаций.

3.1.5. Предложения по вопросам содержания, текущего ремонта общего имущества в МКД должны также включать предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в МКД, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

Предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности доводятся Управляющей организацией до Собственников ежегодно не позднее первого квартала каждого календарного года.

В целях доведения предложений по вопросам содержания, текущего ремонта общего имущества в МКД, предложений о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Управляющая организация направляет их Председателю Совета МКД (либо иному лицу, уполномоченному общим собранием Собственников, в случае отсутствия совета МКД) заказным письмом или вручает их под роспись. В случае отсутствия указанных лиц, Управляющая организация направляет предложения любому из числа Собственников заказным письмом или вручает их под роспись. Одновременно Управляющая организация размещает на сайте в сети Интернет, определенном уполномоченным федеральным исполнительным органом власти, на сайте Управляющей организации и на информационном стенде информацию о месте и порядке ознакомления Собственников с данными предложениями. Управляющая организация не вправе отказать Собственнику в ознакомлении с данными предложениями (включая право делать копии, фото, выписки из них).

3.1.6. Планировать, выполнять работы и оказывать услуги по содержанию, текущему ремонту общего имущества в МКД самостоятельно либо посредством обеспечения работ и оказания услуг третьими лицами, привлеченными Управляющей организацией на основании заключаемых договоров. При этом Управляющая организация обязана заключить договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества в МКД, которые она не имеет возможности или не вправе выполнить/оказать самостоятельно.

3.1.7. Осуществлять контроль выполнения работ и оказания услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества в МКД, привлеченными Управляющей организацией третьими лицами, приемку результатов выполнения работ и оказания услуг этими лицами. Факт приемки результатов выполнения работ и оказания услуг в этих случаях фиксируются составлением письменного акта приемки подписываемого Управляющей организацией и соответствующим третьим лицом. Составленный акт приемки относится к категории технической документации и иной документации, связанной с управлением МКД.

3.1.8. Принимать, хранить и актуализировать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением МКД документы. В случае утраты или порчи технической документации на МКД и иных связанных с управлением МКД документов по вине Управляющей организации, то Управляющая организация должна принять исчерпывающие меры по их восстановлению. Управляющая организация также обязана хранить передаваемые ей Собственниками копии протоколов общих собраний Собственников и иных документов о проведении указанных собраний, в случае, если они передавались Управляющей организации.

3.1.9. На основании письменных заявлений предоставлять любому собственнику для ознакомления копии протоколов общих собраний Собственников и иных документов о проведении указанных собраний. На основании письменных заявлений Собственников бесплатно выдавать заверенные копии Договора управления, не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента поступления в Управляющую организацию соответствующего заявления.

3.1.10. В случае принятия общим собранием Собственников решения о способе управления МКД, истечения Договора или досрочного расторжения Договора, передать по акту приема-передачи в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации, техническую документацию на МКД в объеме переданной технической документации Управляющей компании и иные связанные с управлением МКД документы организации, выбранной Собственниками для управления МКД, органу управления товарищества



собственников жилья или кооператива, либо, в случае непосредственного управления Собственниками, одному из Собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления МКД или, если такой собственник не указан, председателю совета МКД или органу местного самоуправления (при наличии в МКД помещений, находящихся в муниципальной собственности) или любому собственнику в этом доме.

3.1.11. Осуществлять сбор, обновление и хранение информации о Собственниках и нанимателях помещений в МКД, а также о лицах, использующих общее имущество в МКД на основании договоров, включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных.

Обрабатывать любую информацию, относящуюся к персональным данным Собственника, с использованием средств автоматизации или без таковых, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование и распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение, предоставленной Управляющей организации в связи с заключением договора, и иные действия, предусмотренные Федеральным законом № 152-ФЗ от 27.07.2006 г. «О персональных данных». Подписанием Договора Собственник выражает своё согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О. адрес, учётно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности). Управляющей организацией в целях организации деятельности по приёму платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использование, обезличивание, блокирования, удаления, уничтожение персональных данных, а также передаче (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приёму платежей и иным лицам в целях исполнения условий Договора и в соответствие с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия Договора.

3.1.12. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в МКД, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

Готовить и представлять Собственникам предложения о передаче объектов общего имущества Собственников в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в Многоквартирном доме.

Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в МКД и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

3.1.13. Предоставлять Собственникам и пользователям помещений в МКД коммунальные услуги, в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, надлежащего качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

Перечень предоставляемых Управляющей организацией коммунальных услуг приводится в Приложение № 3.

3.1.13.1. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику в объемах и с качеством, предусмотренными Договором.

Заключить энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями либо учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.



3.1.13.2. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности МКД, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа)) и решениями общих собраний собственников помещений в этом доме.

3.1.14. Вести претензионную, исковую работу при выявлении нарушений, допущенных привлеченными третьими лицами, обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имуществу Собственников.

3.1.15. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации или Договором, осуществлять взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД.

3.1.16. Оформлять электронные и/или бумажные платежные документы ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за расчетным, направлять (вручать) их Собственникам и пользователям помещений в МКД, в том числе с привлечением агента, для выполнения данных функций.

3.1.17. Вести претензионную и исковую работу в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации. Направлять заявления в суд на должника по месту нахождения объекта недвижимости (собственности).

3.1.18. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять Собственникам достоверный отчет о выполнении Договора за предыдущий календарный год, оформленный в письменной форме, посредством размещения информации на официальном сайте компании: [www.uk-kachestvozhizni.ru](http://www.uk-kachestvozhizni.ru) и в системе ГИС ЖКХ.

В ежегодный отчет включаются следующие сведения:

- 1) Адрес МКД;
- 2) Объем выполненных работ и услуг по Договору, с разбивкой по их видам и с отдельным указанием сведений о понесенных Управляющей организацией расходах и полученных доходах в связи с выполнением указанных работ и услуг;
- 3) О случаях и объемах (в рублях) перерасчета Собственникам платы за некачественное выполнение или невыполнение Управляющей организацией работ и услуг по Договору, с разбивкой по их видам;
- 4) О третьих лицах, привлеченных Управляющей организацией для выполнения соответствующих работ и услуг по Договору, с обязательным указанием наименования, адреса места нахождения и ИНН третьего лица;
- 5) О случаях невыполнения (ненадлежащего выполнения) третьими лицами обязательств перед Управляющей организацией, с указанием объема невыполненных обязательств и информацией о проведенной претензионной и исковой работе в целях компенсации понесенных расходов;
- 6) О размере задолженности Собственников перед Управляющей организацией по Договору, о проведенной претензионной и исковой работе в целях взыскания задолженности;
- 7) О действующих в отчетный период тарифах, с указанием периода их действия, если в течение отчетного периода изменялся их размер;
- 8) О количестве рассмотренных Управляющей организацией заявлений, жалоб и претензий, поступивших от Собственников, жильцов помещений в МКД.

К отчету прилагаются заверенные Управляющей организацией копии актов приемки выполненных работ за отчетный период.

3.1.19. Принимать и рассматривать обращения любого из Собственников и пользователей помещений в МКД в порядке, предусмотренном законодательством РФ или Договором.

3.1.20. Организовать и обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию, и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и Договором.

3.1.21. Составлять по требованию Собственников акты по фактам несвоевременного и (или) некачественного предоставления коммунальных услуг и выполнения работ (оказания услуг) по содержанию и ремонту общего имущества Собственников в порядке и сроки, установленные действующим законодательством РФ. При предоставлении в расчетном периоде потребителю коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при несвоевременном и (или) некачественном выполнении работ (оказании услуг) по содержанию и ремонту общего имущества, обязана уменьшить размер платы за коммунальную услугу, содержание и ремонт за расчетный период.



- 3.1.22. Обеспечивать устранение недостатков коммунальных услуг, недостатков услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в сроки, установленные нормативными правовыми актами РФ.
- 3.1.22.1. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с п. 5.7. Договора.
- 3.1.23. Производить осмотры МКД, жилых и нежилых помещений в нем, инженерно-технического оборудования, подготовку к сезонной эксплуатации в порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.
- 3.1.24. Обеспечить наличие в каждом подъезде МКД доски объявлений. Доска объявлений размещается в месте, приближенном к источнику освещения помещения общего пользования.
- 3.1.25. Информировать Собственников путем размещения на досках объявлений в каждом подъезде МКД сообщений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг, предстоящем ремонте общего имущества в МКД в установленные законодательством сроки и иных мероприятиях Управляющей компании.
- 3.1.26. Прекратить предоставление коммунальных услуг, оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников, управление МКД и предъявления за эти услуги и работы платежных документов Собственникам с даты расторжения Договора по основаниям, установленным жилищным или гражданским законодательством Российской Федерации.
- 3.1.26.1. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в МКД, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации МКД и управления им, в течение трех рабочих дней со дня прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо, в случае непосредственного управления МКД Собственниками помещений в доме, одному из Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления МКД, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в МКД.
- 3.1.26.2. Произвести или организовать проведение сверки расчетов по платежам, внесенным Собственником в счет обязательств по Договору; составить Акт сверки произведенных Собственником начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт сверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по Актам сверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией либо созданным ТСЖ.
- 3.1.27. С даты прекращения действия Договора расторгнуть с ресурсоснабжающими организациями договоры, заключенные Управляющей организацией в целях обеспечения предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в МКД.
- 3.1.28. Проводить прием Собственников, рассматривать поступающие от них жалобы, претензии и предложения по вопросам, связанным с исполнением обязательств и реализацией прав по Договору. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах МКД, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по вопросам, касающимся Договора, а также доводить эту информацию до Собственника иными способами.
- 3.1.29. Обеспечить ведение регистрационного учета граждан, проживающих в помещениях МКД оформление учетно-регистрационных документов в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, осуществлять выдачу по заявлениям Собственников или граждан, зарегистрированных в жилых помещениях в МКД, справок о составе семьи, выписок из квартирных карт, справок о состоянии лицевых счетов и т.д., если иное не предусмотрено законодательством РФ, в том числе путем привлечения сторонней организации для обеспечения ведения вышеперечисленных работ.
- 3.1.30. Представлять Собственнику предложения о необходимости проведения капитального ремонта МКД либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта МКД.
- 3.1.31. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.
- 3.1.32. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на МКД.
- 3.1.33. По требованию Собственника производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и



Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.34. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в МКД или помещению(ям) Собственника.

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

3.1.36. Осуществлять иные действия, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

### **3.2. Обязанности Собственников:**

3.2.1. Передавать Управляющей организации для хранения копии протоколов общих собраний Собственников и иной документации о проведении указанных собраний, а также направлять копии указанных документов собственнику помещений МКД, находящихся в муниципальной собственности. Передача документации, предусмотренной абзацем 1 пункта, осуществляется любым способом, позволяющим отследить факт их получения Управляющей организацией. В соответствии с ч. 1 ст. 46 ЖК инициатор проведения общего собрания Собственников обязан не позднее 10 дней после проведения общего собрания передать в Управляющую организацию копии решений и протокола общего собрания собственником многоквартирного дома. Инициатор проведения внеочередного собрания Собственников обязан нести соответствующие расходы по проведению общего собрания.

3.2.2. С момента возникновения права собственности на помещение в МКД своевременно и полностью вносить Управляющей организации и ресурсоснабжающей организации плату за жилое помещение и коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания Собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Основанием для внесения платы является представленный платежный документ.

3.2.2.1. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.2.3. Соблюдать Правила проживания и нахождения на территории жилого комплекса, разработанные Управляющей компанией и утвержденные на общем собрании собственников, с последующим внесением изменений, подлежащими согласованию с Советом МКД. Соблюдать правила пожарной безопасности, правила пользования жилыми помещениями и другие требования действующего законодательства Российской Федерации.

#### Собственнику жилого помещения запрещается:

- хранить и применять на чердаках, в подвалах и цокольных этажах, а также под свайным пространством зданий легковоспламеняющиеся и горючие жидкости, порох, взрывчатые вещества, пиротехнические изделия, баллоны с горючими газами, товары в аэрозольной упаковке и другие пожаровзрывоопасные вещества и материалы, кроме случаев, предусмотренных нормативными документами по пожарной безопасности в сфере технического регулирования;
- использовать чердаки, технические этажи, вентиляционные шахты и другие технические помещения для организации производственных участков, мастерских, а также для хранения продукции, оборудования, мебели и других предметов;
- размещать и эксплуатировать в лифтовых холлах кладовые, киоски, ларьки и другие подобные помещения, а также хранить горючие материалы;
- снимать предусмотренные проектной документацией двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, тамбуров и лестничных клеток, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации;
- производить перенос инженерных сетей;
- размещать мебель, оборудование и другие предметы на подходах к пожарным кранам внутреннего противопожарного водопровода и первичным средствам пожаротушения, у дверей эвакуационных выходов, люков на балконах и лоджиях, в переходах между секциями и выходами на наружные эвакуационные лестницы.
- проводить уборку помещений и стирку одежды с применением бензина, керосина и других легковоспламеняющихся и горючих жидкостей, а также производить отогревание замерзших труб паяльными лампами и другими способами с применением открытого огня;
- остеклять балконы, лоджии и галереи, ведущие к незадымляемым лестничным клеткам;
- устраивать в лестничных клетках и поэтажных коридорах кладовые и другие подсобные помещения, а также хранить под лестничными маршами и на лестничных площадках вещи, мебель и другие горючие материалы;
- устраивать в производственных и складских помещениях зданий (кроме зданий V степени огнестойкости) антресоли, конторки и другие встроенные помещения из горючих материалов;
- устанавливать в лестничных клетках внешние блоки кондиционеров;



- загромождать и закрывать проходы к местам крепления спасательных устройств, загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
  - изменять (без проведения в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности и законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности порядке экспертизы проектной документации) предусмотренный документацией класс функциональной пожарной опасности зданий (сооружения, пожарные отсеки и части зданий, сооружений – помещения или группы помещений, функционально связанные между собой);
  - устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
  - использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
  - допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций МКД, производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
  - использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
  - создавать повышенный шум в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00;
- 3.2.4. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (ФИО, контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника, в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ.
- 3.2.5. Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении количества лиц, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений.
- 3.2.6. По требованию Управляющей организации и в согласованные с Собственником сроки представить в Управляющую организацию копию свидетельства регистрации права собственности на помещения и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у Собственника, заключившего Договор, однократно.
- 3.2.7. Председатель Совета МКД, орган местного самоуправления (при наличии в МКД помещений, находящихся в муниципальной собственности) или иное лицо из числа Собственников не позднее одного месяца со дня получения предложений Управляющей организации, обязаны инициировать общее собрание Собственников МКД, включив в повестку общего собрания рассмотрение предложений Управляющей организации. Собственники обязаны рассмотреть на общем собрании предложения Управляющей организации, включенные в повестку. Споры по вопросам об утверждении общим собранием Собственников предложений Управляющей организации, могут быть разрешены в судебном порядке.
- 3.2.8. В целях обеспечения предоставления в многоквартирном доме иных коммунальных услуг, не указанных в Приложении № 3 к Договору, Собственники обязаны заключить соответствующие договоры энергоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения с ресурсоснабжающими организациями, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, а также договора на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации). Собственники нежилых помещений в МКД представляют Управляющей организации сведения о наличии у них договоров с ресурсоснабжающими организациями на предмет поставки коммунальных ресурсов и условиях такого договора о порядке расчетов.
- Управляющей организации не является исполнителем коммунальных услуг для собственников нежилых помещений.
- 3.2.8.1. Собственники обязаны заключить со специализированной организацией договор на обслуживание внутриквартирного газового оборудования.
- 3.2.9. Соблюдать действующие правила содержания, не допуская порчи и загрязнения общего имущества Собственников.
- 3.2.10. Не допускать проведения незаконной перепланировки и (или) переоборудования помещений. В случае проведения (после получения всех предусмотренных действующим законодательством разрешений) перепланировки и (или) переоборудования помещений, в пятидневный срок уведомить о данном факте Управляющую организацию с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.).



3.2.11. В срок с 17 по 23 число текущего месяца предоставлять Управляющей организации или ресурсоснабжающей организации показания индивидуальных приборов учета коммунальных услуг за отчетный месяц.

3.2.12. Предоставлять Управляющей организации в течение пяти рабочих дней сведения о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в МКД, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

3.2.13. Согласовать с Управляющей организацией размещение оборудования на общем имуществе МКД путём получения технических условий.

3.2.14. Собственнику жилого помещения запрещается в зимнее время года производить отключение отопления в жилом помещении, а именно не отапливать помещение, отключать приборы отопления более чем на 24 часа.

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

3.2.16. Осуществлять иные действия, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

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

3.3.1. Допускать перерывы в обеспечении Собственников коммунальными услугами для проведения ремонтных и профилактических работ на срок, не превышающий установленную законодательством продолжительность.

3.3.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, представленным Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету).

В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.3.3. Требовать допуска в занимаемое Собственником помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), в заранее согласованное время, для осмотра технического и санитарного состояния инженерных сетей общего имущества, внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.3.4. Приостанавливать или ограничивать в случаях и порядке установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД, подачу потребителю коммунальных ресурсов.

Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг не является расторжением договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг.

3.3.5. Если это не противоречит законодательству Российской Федерации, самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

3.3.6. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от собственников в счет за содержания общего имущества между статьями расходов.

3.3.7. Использовать автоматизированные системы учета показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, передавать показания приборов учета, полученных посредством диспетчеризации, в ресурсоснабжающие организации, расчетные центры в целях начислений платы за коммунальные услуги.

3.3.8. Направлять уведомления, принимать обращения и заявки от собственников посредством приложения «БЕЛОРУССКИЙ КВАРТАЛ».

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

3.3.10. Осуществлять иные действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

### **3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией её обязанностей по Договору.



Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством.

Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354.

3.4.2. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

3.4.3. Быть в порядке и случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации, полностью или частично освобожденным от оплаты коммунальных услуг в период временного отсутствия по месту постоянного жительства или за период не предоставления коммунальных услуг.

3.4.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

#### **4. Контроль и приёмка выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД по Договору.**

4.1. Контроль над выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору осуществляется советом МКД или непосредственно Собственниками (их представителями).

4.2. Контроль над выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору осуществляется в следующих формах:

4.2.1. Предоставление Управляющей организацией информации по запросу председателя (иного уполномоченного лица) совета МКД не позднее 10 (десяти) рабочих дней от даты обращения:

- о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества Собственников;
- о возможности для контрольных осмотров общего имущества Собственников помещений в МКД;
- о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по Договору;
- об использовании денежных средств, поступивших в результате осуществления деятельности по предоставлению общего имущества Собственников помещения в МКД в пользование третьим лицам при наличии принятого решения и заключенных договорах (сдача в аренду, предоставление в пользование и т.д.);
- о состоянии расчетов Управляющей организации с Собственниками и ресурсоснабжающими организациями, размере задолженности за истекший расчетный период (месяц или год);

4.2.2. Участие председателя совета МКД (иного уполномоченного лица) совместно с Управляющей организацией:

- в осмотрах общего имущества помещений в МКД;
- в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- в приемке всех видов работ по содержанию и текущему ремонту, а также по подготовке МКД к сезонной эксплуатации;
- в проверке объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- в снятии показаний коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов.

Управляющая организация уведомляет любым способом, позволяющим определить такого уведомления, председателя Совета МКД, собственника помещения, находящегося в муниципальной собственности, а в случае их отсутствия, любое лицо из числа Собственников о дате, времени и месте проведения мероприятий за 5 (пять) рабочих дней до их проведения.

4.2.3. По итогам проведения мероприятий из числа указанных в пункте 4.2.2 Договора составляется акт, подписываемый Управляющей организацией и лицом, указанным в пункте 4.2.2 Договора.

4.3. Результат выполненных Управляющей организацией работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД по Договору подлежит приемке Собственниками, о чем составляется акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.3.1. Акт подписывается представителем Управляющей организации и представителем собственников помещений многоквартирного дома (Председатель Совета МКД или иное уполномоченное лицо). В случае отказа Председатель Совета МКД или иное уполномоченное лицо от подписания, Акт подписывается Управляющей организацией в одностороннем порядке с отметкой об отказе Председателя Совета МКД или иное уполномоченное лицо от его подписания.

4.4. Под изменением Перечня работ и услуг в период действия Договора понимается изменение состава, видов, объемов, сроков и периодичности (графиков) выполнения, оказания работ, услуг, включенных в Перечень работ и услуг.



4.5. Изменение Перечня работ и услуг, приводящее к невозможности обеспечить надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме посредством выполнения (оказания) в полном объеме и с надлежащим качеством всех видов работ и услуг, включенных в состав Минимального перечня работ и услуг, не допускается.

4.6. Перечень работ и услуг, указанных в Приложении № 2, может изменяться в следующих случаях:

а) при включении дополнительных работ и услуг, не предусмотренных Минимальным перечнем работ и услуг (далее- дополнительные работы и услуги), выполняемых за дополнительную плату, установленную на общем собрании собственников помещений в МКД;

б) при исключении всех или отдельных видов дополнительных работ и услуг (не относящиеся к минимальному перечню работ и услуг).

4.7. Изменение перечня работ и услуг в сторону увеличения количества, периодичности, объемов выполнения работ возможно только при утверждении тарифа (стоимости) выполнения работ и услуг, достаточного для их качественного и полного выполнения.

### **5. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.**

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

1) Собственника, принявшего от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, помещения в данном доме по передаточному акту с момента такой передачи. Собственники помещений в Многоквартирном доме с момента передачи им таких помещений оплачивают работы и услуги по управлению Многоквартирным домом и по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме пропорционально их доле в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2) Собственника с момента возникновения права собственности на данное помещение.

5.2 Цена Договора определяется Сторонами Договора в размере стоимости платы за содержание помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

В случае пролонгации Договора в соответствии с п. 8.1. Договора, размер платы за содержание помещения, если иное не установлено решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, подлежит автоматической ежегодной индексации на официально установленный индекс роста потребительских цен.

Первая такая индексация производится с 01 января 2026 года, последующая – с 01 января каждого последующего года.

5.3. Размер платы для Собственника за содержание помещения утверждается решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. м в месяц. Утвержденный размер платы за содержание помещения прекращает действовать по истечению 12 (двенадцати) месяцев с момента заключения Договора.

В случае непринятия вышеуказанного решения собственниками размер платы за содержание помещения определяется по ценам и ставкам за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. м в месяц, устанавливаемым органами государственной власти на очередной календарный год. Изменение величины тарифа не требует внесения изменений в Договор.

Управляющая организация вправе направить Собственникам предложения об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на будущий период, которые включают финансовое обоснование предлагаемых услуг и работ по каждому виду (с подробным расчетом), их объемы, стоимость, периодичность и (или) график(сроки)оказания, в том числе с указанием на стоимость услуг и работ, выполняемых подрядчиками Управляющей организации.

В этих целях Управляющая организация направляет предложения председателю совета МКД (либо иному лицу, уполномоченному общим собранием Собственников в случае отсутствия совета МКД), а также собственнику помещения, находящегося в муниципальной собственности заказным письмом или вручает их под роспись. В случае отсутствия указанных лиц, Управляющая организация направляет предложения любому лицу из числа Собственников заказным письмом или вручает их под роспись. Одновременно Управляющая организация размещает на сайте в сети Интернет, определенным уполномоченным федеральным исполнительным органом власти, на сайте Управляющей организации и на информационном стенде объявление о месте и порядке ознакомления Собственников с данными предложениями. Управляющая



организация не вправе отказать Собственнику в ознакомлении с данными предложениями (включая право делать копии, фото, выписки из них).

Собственники с учетом предложений Управляющей организации обязаны провести общее собрание, на предмет установления размера платы на будущий период, на основании утвержденных на общем собрании перечней работ и услуг.

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

Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником (нанимателем, арендатором) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, в порядке, установленном органами государственной власти.

Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании МКД общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.5. Определение размера расходов в составе платы за содержание жилого помещения в МКД на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показателям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ.

5.6. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в МКД, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491.

При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354.

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

5.7. Собственники вносят плату за содержание помещения и плату за коммунальные услуги на основании единых платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в системе, в порядке, установленном жилищным законодательством), представленных не позднее десятого числа месяца, следующего за расчетным месяцем, в срок не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет суммы, подлежащей уплате за предоплаченный период.

Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за помещение и за отопление.

5.8. В случае несвоевременного или неполного внесения платы за помещение собственник обязан оплатить



Управляющей организации пени в размере, определенном п. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ.

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

## **6. Ответственность.**

6.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Управляющая организация несет ответственность по Договору в объеме принятых обязательств с момента вступления Договора в силу.

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в МКД Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (Приложение N 1).

6.3. Управляющая организация несёт ответственность за действия и бездействия третьих лиц, привлеченных ею в целях исполнения обязательств по Договору.

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

6.5 Управляющая компания не отвечает по обязательствам Собственника, в том числе по оплате им обязательных платежей: плате за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества.

6.6. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за содержание, текущий ремонт и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

6.7. Стороны самостоятельно друг перед другом, а в случаях, предусмотренных законом, перед третьими лицами несут ответственность за качество и сроки исполнения обязательств по Договору, а также иных обязательств, связанных с управлением МКД, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

6.8. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

## **7. Особые условия**

### **при переходе на прямые договоры с РСО.**

7.1. С дат заключения договоров, содержащих положения о предоставлении коммунальных услуг, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами между собственником помещения в МКД и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, определенных в соответствии с ч. 7 ст. 157.2 ЖК РФ, ресурсоснабжающие организации и региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами приобретают статус исполнителей соответствующих коммунальных услуг со всеми правами и обязанностями, установленными жилищным законодательством РФ (далее по тексту также – исполнитель).

С указанной даты все права и обязанности Управляющей компании в части предоставления коммунальных услуг считаются прекращенными.

7.2. Управляющая компания как лицо, ответственное за содержание общего имущества МКД, но не являющееся исполнителем коммунальных услуг, обязана:

7.2.1. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

7.2.2. Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги потребителю;

7.2.3. Принимать от Собственников и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в МКД в порядке и сроки, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг, сообщения о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить совместно с ресурсоснабжающей организацией проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда,



причиненного нарушением качества коммунальных услуг, - также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя и направлять информацию о результатах рассмотрения обращений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

7.2.4. Осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи до границ раздела внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения, определяемых в договоре ресурсоснабжения;

7.2.5. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и не позднее 26-го числа текущего месяца направлять полученные показания ресурсоснабжающей организации в порядке, определенном заключенным Управляющей компанией с ресурсоснабжающей организацией договором о приобретении коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме. В отношении коллективных (общедомовых) приборов учета, подключенных к интеллектуальной системе учета электрической энергии (мощности), обязанность по снятию показаний с приборов учета электрической энергии возлагается на владельца соответствующей интеллектуальной системы учета электрической энергии (мощности), а предоставление показаний таких приборов учета электрической энергии осуществляется в порядке, предусмотренном Правилами предоставления доступа к минимальному набору функций интеллектуальных систем учета электрической энергии (мощности);

7.2.6. Предоставлять ресурсоснабжающей организации ежемесячно, не позднее 26-го числа текущего месяца, показания индивидуальных приборов учета при предоставлении таких показаний собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме Управляющей компании. В отношении индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета электрической энергии, подключенных к интеллектуальной системе учета электрической энергии (мощности), обязанность по снятию показаний с приборов учета возлагается на владельца соответствующей интеллектуальной системы учета электрической энергии (мощности), а предоставление показаний таких приборов учета осуществляется в порядке, предусмотренном Правилами предоставления доступа к минимальному набору функций интеллектуальных систем учета электрической энергии (мощности);

7.2.7. Обеспечивать ресурсоснабжающим организациям доступ к общему имуществу в МКД для осуществления приостановления или ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД либо по соглашению с ресурсоснабжающими организациями осуществлять приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД;

7.2.8. Обеспечить установку и ввод в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства РФ об обеспечении единства измерений, в том числе по показателям точности измерений, не позднее 3 месяцев со дня принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о включении расходов на приобретение и установку коллективного (общедомового) прибора учета в плату за содержание жилого помещения, если иной срок не установлен таким решением, за исключением случаев установки и ввода в эксплуатацию приборов учета электрической энергии, в отношении которых выполнение указанных мероприятий возложено на гарантирующего поставщика.

7.2.9. Предоставлять ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами информацию, необходимую для начисления платы за коммунальные услуги, в том числе о показаниях индивидуальных приборов учета (при предоставлении таких показаний Собственниками и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме Управляющей организации) и коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в МКД.

7.2.10. Обеспечивать ресурсоснабжающим организациям доступ к общему имуществу в МКД для осуществления приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг Собственникам и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в МКД либо по соглашению с ресурсоснабжающими организациями осуществлять приостановку или ограничение предоставления коммунальных услуг Собственникам и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в МКД.

7.3. Собственники как потребители коммунальных услуг обязаны:

7.3.1. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или в иную службу, указанную исполнителем, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий;



7.3.2. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или в иную службу, указанную исполнителем;

7.3.3. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, требованиям раздела VII настоящих Правил предоставления коммунальных услуг и прошедшие поверку;

7.3.4. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые) приборы учета, установленные исполнителем или иной организацией, которая в соответствии с Федеральным законом "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", Федеральным законом "Об электроэнергетике" обязана осуществить оснащение многоквартирных домов общедомовыми (коллективными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и тепловой энергии в случае, если собственниками помещений в многоквартирном доме не исполнена установленная законодательством Российской Федерации обязанность по оснащению многоквартирных домов общедомовыми (коллективными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и тепловой энергии;

7.3.5. Сохранять установленные исполнителем, гарантирующим поставщиком или сетевой организацией при вводе прибора учета в эксплуатацию или при последующих плановых (внеплановых) проверках прибора учета на индивидуальные, общие (квартирные) и комнатные приборы учета электрической энергии, холодной воды и горячей воды, тепловой энергии контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб, а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, конструкции, защищающие приборы учета электрической энергии от несанкционированного вмешательства в его работу;

7.3.6. Обеспечивать проведение проверок установленных за счет потребителя коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав исполнителя о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, за исключением случаев, когда в договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг, предусмотрена обязанность исполнителя осуществлять техническое обслуживание таких приборов учета, а также направлять исполнителю копию свидетельства о поверке или иного документа, удостоверяющего результаты поверки прибора учета, осуществленной в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений;

7.3.7. Допускать представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с исполнителем в порядке, указанном в пункте 85 Правил предоставления коммунальных услуг, время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

7.3.8. Допускать исполнителя в занимаемое жилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное в порядке, указанном в пункте 85 Правил предоставления коммунальных услуг, время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, за исключением случаев, если установленный и введенный в эксплуатацию прибор учета присоединен к интеллектуальной системе учета электрической энергии (мощности);

7.3.9. Допускать представителей гарантирующего поставщика, сетевой организации в занимаемое помещение в МКД в случаях и порядке, предусмотренных пунктом 80(1) Правил предоставления коммунальных услуг, для установки, ввода в эксплуатацию, поверки, обслуживания и проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных) и комнатных приборов учета электрической энергии, а также присоединения прибора учета к интеллектуальной системе учета электрической энергии (мощности), а также обеспечивать сохранность указанных приборов учета со дня подписания акта о вводе прибора учета электрической энергии в эксплуатацию;

7.3.10 Информировать исполнителя об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;



7.3.11 При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 25-го числа текущего расчетного периода, за исключением случаев, когда установленный и введенный в эксплуатацию прибор учета электрической энергии присоединен к интеллектуальной системе учета электрической энергии (мощности) в соответствии с требованиями Правил предоставления доступа к минимальному набору функций интеллектуальных систем учета электрической энергии (мощности);

7.3.12 Своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги, в том числе в объеме, определенном исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов, установленных в соответствии с подпунктом е(2) пункта 32 Правил предоставления коммунальных услуг, в случаях, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг, если иное не установлено договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг;

7.3.13 Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

7.4. В соответствии с п. 9.2 ст. 156 ЖК РФ Стороны договорились установить следующий порядок определения стоимости коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, учитывая установленную в многоквартирном доме автоматизированную информационно-измерительную систему учёта потребления коммунальных ресурсов:

- при определении объёма коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, в составе платы за содержание помещения не использовать нормативы потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённые органами государственной власти.

- в соответствии с перечнем работ по содержанию общего имущества, установленным Договором управления, включить в плату за содержание помещения расходы на приобретение объёма коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, с учётом превышения нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

- установить объём коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, переменным исходя из фактических показаний общедомового прибора учёта.

- при начислении платы за содержание помещения распределять весь объём коммунальных ресурсов, потреблённых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, и подлежащей оплате собственниками помещений в многоквартирном, пропорционально доле каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество в доме.

7.5. Все остальные условия Договора управления, не затронутые соглашением, остаются неизменными, и Стороны подтверждают по ним свои права, обязательства и ответственность.

7.6. Настоящий пункт договора управления вступает в силу со дня перехода на прямые договоры с ресурсоснабжающей организацией.

Раздел 7. договора управления распространяют свое действие на отношения Сторон, возникшие с дат заключения договоров, содержащих положения о предоставлении коммунальных услуг, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами между собственником помещения в МКД и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, определенных в соответствии с ч. 7 ст. 157.2 ЖК РФ.

## **8. Срок действия, порядок изменения и расторжения Договора.**

8.1. Договор заключен сроком на 3 (Три) года. Управляющая организация приступает к исполнению Договора с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением Договора. С даты начала исполнения Договора Управляющей организацией положения Договора становятся обязательными к исполнению всеми собственниками многоквартирного дома.

При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

В случае отказа от пролонгации Договора Управляющая организация не позднее, чем за два месяца до истечения срока действия Договора уведомляет о своем отказе председателя совета МКД либо Собственников путем направления заказным письмом или вручения под роспись уведомления об отказе пролонгации Договора.

8.2. Управляющая организация не вправе в одностороннем порядке изменить условия Договора или расторгнуть Договор.

Изменение условий Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским



законодательством, путем подписания дополнительных соглашений.

Изменение Договора по вопросам, отнесенным к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, производится на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома путем подписания дополнительного соглашения к Договору в двух экземплярах с указанием реквизитов такого решения общего собрания.

Изменение Договора по вопросам, не отнесенным к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, производится путем подписания дополнительного соглашения к Договору в двух экземплярах Управляющей компанией и председателем совета МКД либо лица из числа Собственников, уполномоченного общим собранием собственников помещений в МКД.

8.3. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Собственника в случае принятия общим собранием Собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации. Основанием для расторжения Договора по инициативе Собственников является поступление в адрес Управляющей организации от председателя совета МКД либо лица из числа Собственников, уполномоченного общим собранием собственников помещений в МКД, а в случае их отсутствия от любого лица из числа Собственников письменного уведомления о принятом на общем собрании Собственников решении с приложением копии этого решения. В этом случае Договор прекращает свое действие в сроки, определенные действующим законодательством Российской Федерации;

8.4. Расторжение Договора по соглашению Сторон:

8.4.1. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

8.4.2. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 10.2. Договора.

8.5. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках Договора.

8.6. Решение общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющей организацией.

8.7. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

8.8. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты не позднее одного месяца с момента расторжения Договора.

8.9. Вопросы, не урегулированные Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **9. Организация общего собрания**

9.1. Решение об организации общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома принимается Управляющей организацией.

9.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного общего собрания под подпись либо путем помещения информации на доске объявлений.

9.3. Внеочередное общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения.

Собственники помещений предупреждаются о проведении внеочередного общего собрания заказными письмами с уведомлением.

Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет инициатор его созыва.

## **10. Заключительные положения.**

10.1. Все споры по Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке по месту нахождения многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

10.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны



Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможны в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором об управлении многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

10.3. Все изменения и дополнения к Договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, утверждаемого на общем собрании Собственников, являющегося неотъемлемой частью Договора.

10.4. Договор является обязательным для всех Собственников с момента его подписания Сторонами.

10.5. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр подлежит хранению у собственника квартиры (председателя совета МКД, или иного лица, уполномоченного общим собранием собственников помещений, в случае отсутствия совета МКД) второй экземпляр – у Управляющей организации.

### 11. Приложения к Договору.

11.1. Все приложения к Договору являются неотъемлемой его частью:

Приложение № 1. «Общие сведения о многоквартирном доме».

Приложение № 2. «Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме».

Приложение №3. «Перечень и периодичность оказания услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома».

Приложение № 4. «Расчёт тарифа на содержание и управление МКД».

Приложение № 5. «Согласие на обработку персональных данных».

### 12. Реквизиты и подписи.

Афанасьев Николай Никифорович

**Управляющая компания:**

**ООО УК «Качество жизни»**

Юр. Адрес 249034 Калужская обл., г. Обнинск

Ул. Гагарина, д. 71, пом. 1

ИНН 4003036147

КПП 400301001

БИК 042908612

Р/счет 40702810211790001405


в ФИЛИАЛЕ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ

Банка ВТБ (ПАО)

БИК 044525411

К/счет 30101 810 145 250 000 411

[info@uk-kachestvozhizni.ru](mailto:info@uk-kachestvozhizni.ru)

  
(Подпись) (Афанасьев Н.Н.)  
(Фамилия, инициалы)

  
Директор  
ООО УК «Качество жизни»  
М.П. Лебедева А.Н.



Приложение №1.  
К договору управления многоквартирным домом №10  
по ул. Поленова  
от «17» ноября 2024 г.

**ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**  
о многоквартирном доме

№ п/п	Наименование параметра	Сведения
1	Год постройки/год ввода в эксплуатацию	2017
2	Кадастровый номер	40:27:030401:1733
3	Количество этажей	11, в том числе подземный этаж
4	Количество подъездов	4
5	Количество жилых помещений (квартир)	216
6	Количество нежилых помещений	1
7	Общая площадь дома	14209,20
8	Общая площадь жилых помещений	10674,50
9	Общая площадь нежилых помещений	78,50
10	Общая площадь помещений общего пользования в МКД	2251,30
11	Тип фундамента	Ленточный ростверк по сваям
12	Тип внутренних стен	Стены из слоистых железобетонных панелей
13	Тип наружных стен	Стены из слоистых железобетонных панелей
14	Форма крыши	Плоская
15	Материал окон	Пластиковые

**СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.**

- Состав имущества** – общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещения и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

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

В состав общего имущества включается 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 (при наличии по проекту дома), систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода (при наличии по проекту дома), грузовых, пассажирских и пожарных лифтов (при наличии по проекту дома), сетей



(кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях, система видеонаблюдения, домофонные системы.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

## **2. Границы эксплуатационной ответственности.**

### **2.1. Внешние:**

2.1.1. Границей эксплуатационной ответственности между поставщиками электроэнергии, питьевой воды на водоснабжение и водоотведение и Управляющей организацией (**Внешняя граница сетей электро-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества многоквартирного жилого дома**) является внешняя граница стены многоквартирного дома, а при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса – место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом;

### **2.2. Внутренние:**

Границей эксплуатационной ответственности между Управляющей компанией и собственником помещения (**Внутренняя граница инженерных сетей, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома**) является:

- А) по холодному водоснабжению - вентиль на отводе трубопровода от стояка. При отсутствии вентиля – сварочный шов на отводе трубопровода от стояка.
- Б) по водоотведению – раструб фасонного изделия (тройник, крестовина, отвод) на стояке трубопровода водоотведения.
- В) по электроснабжению – вводные клеммы на индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, в случае отсутствия индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета – отключающие аппараты квартиры, нежилого помещения.

### **Схемы инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственниками помещений многоквартирного дома**

Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между общим имуществом в многоквартирном жилом доме и личным имуществом - помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках;
- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.

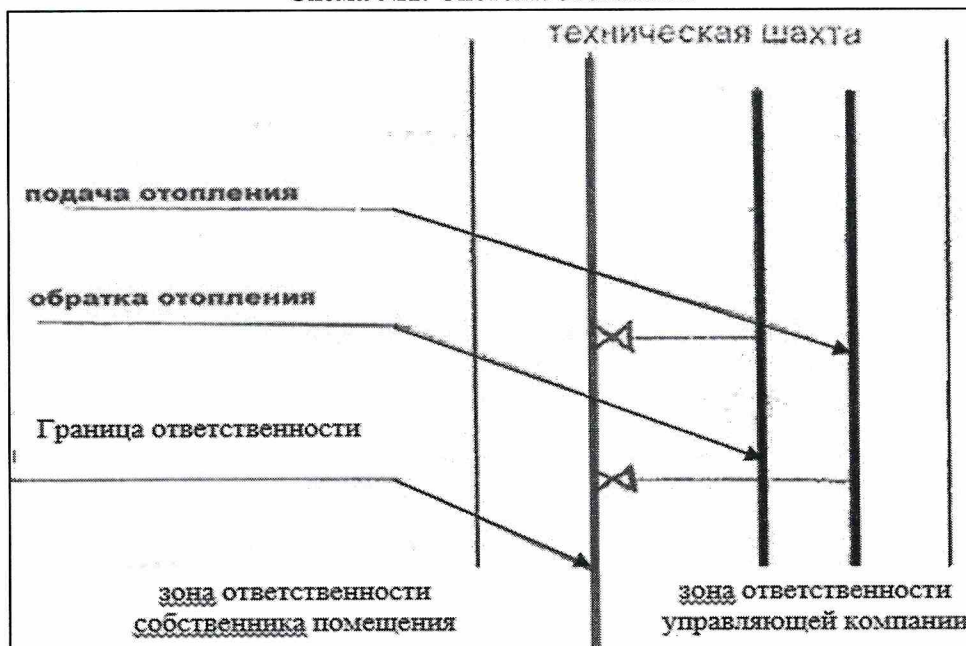


**Примечание:**

Граница ответственности между Собственником и Управляющей компанией обозначена красной линией на схеме.

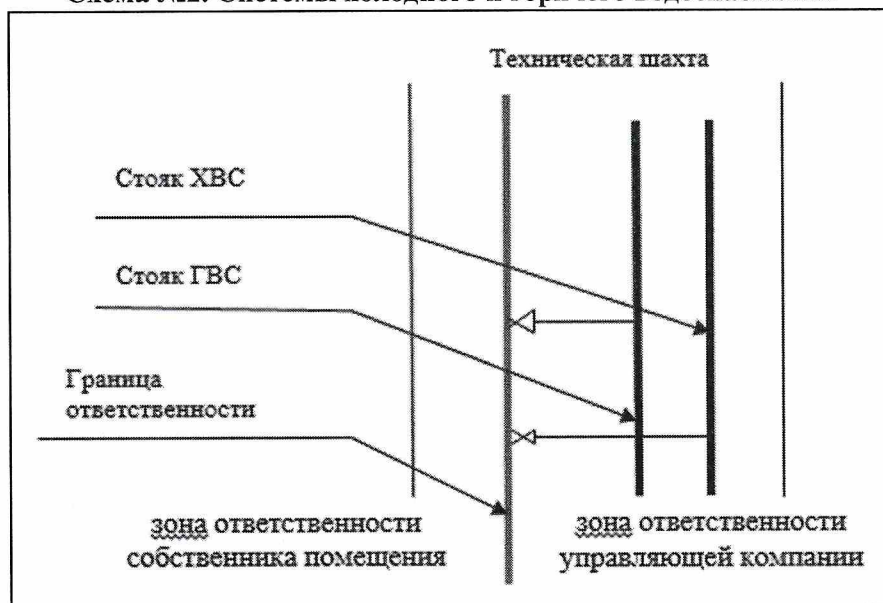
**Схемы раздела границ эксплуатационной ответственности**

**Схема №1. Система отопления**



Первые точки присоединения подводящих и отводящих трубопроводов системы отопления. Подводящие и отводящие трубопроводы до точек присоединения обслуживает Управляющая компания, остающаяся часть - Собственник.

**Схема №2. Системы холодного и горячего водоснабжения**



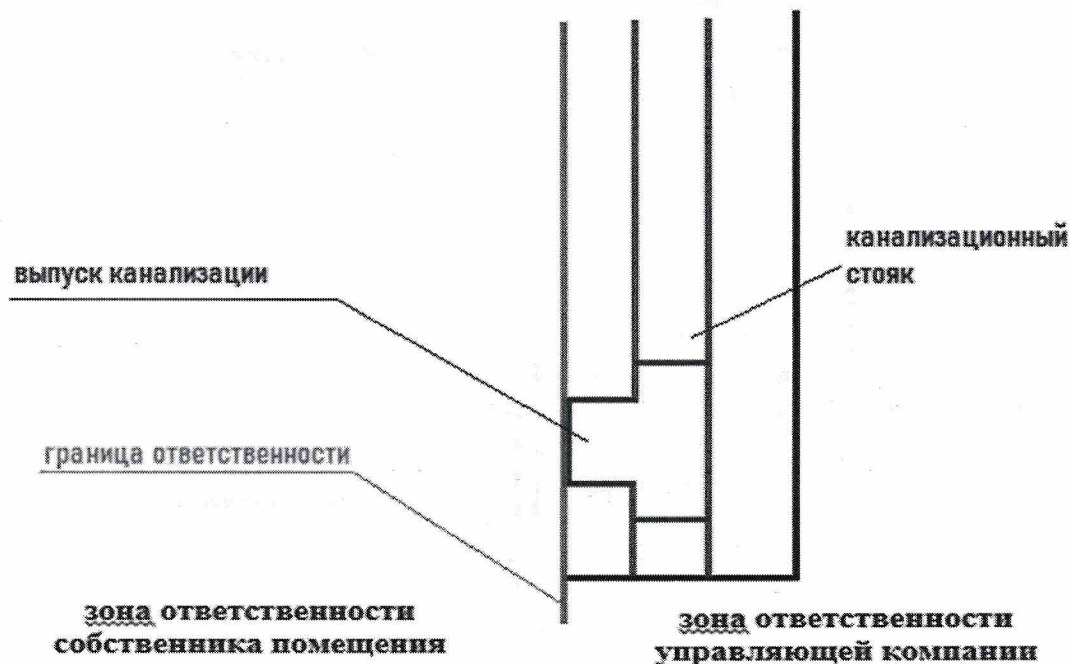
Первые запорно - регулировочные краны на отводах внутриквартирной разводки от транзитного стояка горячего и холодного водоснабжения. Транзитный стояк обслуживание Управляющая компания, систему после точки разделения от первого вентиля на стояке – Собственник.

При подключении полотенцесушителя к стояку горячего водоснабжения граница эксплуатационной ответственности распределяется следующим образом: первые запорно-регулирующие краны на отводах трубопровода системы горячего водоснабжения, подводящие и



отводящие трубопроводы включая запорно-регулирующие краны обслуживает Управляющая компания, полотенцесушитель – Собственник.

Схема №3. Система водоотведения хозяйственно-бытовых отходов




Точка присоединения отводящего трубопровода системы водоотведения к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Сам стояк обслуживает Управляющая компания, тройник и остающуюся часть - Собственник.

Схема №4. Система электроснабжения



Стояковую разводку (общий кабель) и точки крепления провода обслуживает Управляющая компания. От точек крепления отходящих к помещению Собственника фазового, нулевого и заземляющего проводов от вводного выключателя и всё электрооборудование обслуживает Собственник.

Собственник

  
(Подпись) (Афанасьев Н.Н.)  
(Фамилия, инициалы)

Директор  
ООО УК «Качество жизни»  
Лебедева А.Н.  
М.П.





от «17» ноября 2024 г.

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

Наименование (виды) работ и услуг	Периодичность выполнения работ
<b>Расходы на содержание аппарата управления:</b>	
Расходы на содержание аппарата управления	5 раз в неделю
<b>Расходы на содержание расчетного центра:</b>	
Расходы на ведение расчетов с жителями (квитанции, платежи)	5 раз в неделю
<b>Обеспечение санитарного состояния жилого здания:</b>	
Влажное подметание лестничных площадок и маршей до 3 этажа	5 раз в неделю
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3 этажа	2 раза в неделю
Мытье пола лестничных клеток выше 3 этажа	2 раза в месяц
Мытье пола лестничных клеток ниже 3 этажа	5 раз в неделю
Влажное подметание и мытье пола кабины лифта	5 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей в помещениях общего пользования, плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в месяц
Влажная протирка стен, дверей тамбурных, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, обметание пыли с потолков	2 раз в месяц
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков	1 раз в неделю
Влажная протирка входных дверей входной группы	5 раз в неделю
Мытье окон	2 раза в год
Дезинфекция и дератизация	2 раза в год
<b>Сезонные работы:</b>	
Подготовка к весенне-летнему сезону	1 раз в год
Подготовка к осенне-зимнему сезону (ремонт, регулировка, промывка, испытание, расконсервация систем центрального отопления)	1 раз в год
<b>Текущий ремонт - отсутствует</b>	
Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры	1 раз в год
Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	1 раз в год
Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	2 раза в год
Техническое обслуживание системы вентиляции, определение работоспособности оборудования	1 раз в год
Проверка исправности канализационных вытяжек	1 раз в год
Проверка канализационного лежачка	1 раз в год
Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов, относящихся к общему имуществу МКД	2 раза в год
Контроль состояния и восстановление исправности элементов водопровода, канализации и горячего водоснабжения	2 раза в год
<b>Содержание электрических сетей:</b>	



Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения, ВРУ	1 раз в месяц
Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистки клемм и соединений в распределительных шкафах, наладка электрооборудования	1 раз в месяц
Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов, укрепление электропроводки	4 раза в год
<b>Уборка придомовой территории:</b>	
Подметание земельного участка в летний период	1 раз в сутки
Уборка мусора с газона	1 раз в двое суток
Очистка урн от мусора	5 раз в неделю
Уборка мусора на контейнерных площадках	5 раз в неделю
Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	1 раз в сутки
Сдвигка и подметание снега при снегопаде	1 раз в 2 часа во время снегопада
Посыпка территории противогололёдными составами	1 раз в двое суток
Уборка отмостков	1 раз в неделю
Уборка приямков	1 раз в месяц
Уборка детских и спортивных площадок	1 раз в неделю
Ликвидация наледи	1 раз в двое суток
<b>Механизированная уборка прилегающей территории:</b>	
Сбор снега и очищение от наледи проезжей части и стоянки автомашин, складирование снега в специальных местах (без вывоза снега)	По мере необходимости, но не менее 2 раз в месяц
<b>Уход за газонами и зелеными насаждениями:</b>	
Уход за обыкновенными газонами	
Полив газонов, клумб	По мере необходимости, но не менее 2 раз в неделю
Подкормка газонов минеральными удобрениями	4 раза в год
Текущий ремонт газонов без добавления растительной земли и удобрений	
Засев газона вручную с заделкой семян, норма засева 30 г/м <sup>2</sup>	2 раза в год
Содержание газонов	
Стрижка газонов, прополка клумб	По мере необходимости, но не менее 2 раз в месяц
Обработка газонов гербицидами	2 раза в год
Восстановление почвенного покрова газонов	2 раза в год
Уход за кустарниками	
Уход за кустарниками одиночными и в группах	
Внесение минеральных удобрений и стимуляторов роста	2 раза в год
Обрезка кустарников	
Обрезка под естественный вид крон одиночных кустарников	2 раза в год
Уход за деревьями	
Уход за свободно растущими деревьями	
Подкормка минеральными удобрениями (в жидком виде)	4 раза в год
Применение стимуляторов роста из расчета до 20 л/дерево	4 раза в год
Уход за деревьями хвойных пород	
Внесение удобрений минеральных в сухом виде	4 раза в год
Внесение стимуляторов роста	4 раза в год
Обрезка деревьев	
Обрезка крон деревьев, в т.ч. хвойных	1 раз в год
<b>Содержание и благоустройство территории</b>	
Очистка и мелкий ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	
Окраска	
Окраска спортивных площадок и сооружений, лавочек, пандусов, урн, нанесение разметки	1 раз в год



Окраска металлических ограждений (забор, калитки)	Не менее 1 раза в 4 года
Ремонт	
Мелкий ремонт спортивных площадок и сооружений, лавочек, малых архитектурных форм, мусорных площадок, пешеходных зон	Не менее 1 раза в 2 года
Ремонт металлических ограждений (забор, калитки)	Не менее 1 раза в 10 лет
Уход за детскими песочницами	
Обновление (замена) песка в песочнице	1 раз в год
Ремонт и установка объектов благоустройства придомовой территории	
Ремонт покрытий детских и спортивных площадок	
Ремонт площадок с резиново-каучуковым покрытием	Не реже 1 раза в 5 лет
<b>Выполнение работ, по надлежащему содержанию общего имущества дома, предусмотренных действующим законодательством РФ</b>	
Проверка (осмотр) технического состояния видимых частей конструкций	4 раза в год
Выявление несанкционированного изменения конструктивного решения, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств	4 раза в год
Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод, дренажной систем и дворовой канализации	4 раза в год
Снятие показаний ОДПУ	1 раз в месяц
Снятие контрольных показаний ИПУ (доступных к снятию)	2 раза в год
Техническое обслуживание ОДПУ	2 раза в год
<b>Обслуживание системы доступа и видеонаблюдения</b>	Постоянно
<b>АДС</b>	
Устранение аварии и выполнение заявок населения	
Устранение аварии на внутридомовых инженерных сетях	Постоянно
<b>Техобслуживание ИТП</b>	Постоянно
<b>Обслуживание лифтового хозяйства</b>	Постоянно

Вышеуказанный перечень может быть изменен в части сроков, графика, объемов выполнения работ и оказания услуг, включения (исключения) работ, замены работ на другие работы, выполнение непредвиденных работ при условии письменного согласования с членами Совета многоквартирного дома, без внесения изменений в Договор.

Собственник



(Подпись)

(Афанасьев Н.Н.)

(Фамилия, инициалы)

Директор

ООО УК «Качество жизни»



Лебедева А.Н.






от «17» ноября 2024 г.

ПЕРЕЧЕНЬ коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам Управляющей организацией	
Вид услуги	Размер платы
Холодное водоснабжение	Размер определяется в соответствии с тарифом
Горячее водоснабжение	Размер определяется в соответствии с тарифом
Электрическая энергия	Размер определяется в соответствии с тарифом
Тепловая энергия	Размер определяется в соответствии с тарифом
Отведение сточных вод	Размер определяется в соответствии с тарифом

Собственник

  
(Подпись) (Афанасьев Н.Н.)  
(Фамилия, инициалы)

Директор  
ООО УК «Качество жизни»  
Лебедева А.Н.  
М.П.





Приложение №4  
к договору управления многоквартирным  
домом №10 по ул. Поленова

от  
«17» ноября 2024 г.

Управляющая компания: ООО УК «Качество Жизни»


Расчет тарифа на содержание и управление МКД

Адрес: Калужская область, г. Обнинск, ул. Поленова, д.10

	Наименование статьи затрат	Тариф, руб. кв. м
1	Расходы на содержание аппарата управления	5,86
2	Расчеты на содержание расчетного центра	1,50
3	Обеспечение санитарного состояния жилого здания	3,10
4	Сезонные работы	1,80
5	Текущий ремонт	0,00
6	Техническое обслуживание внутридомовых, канализационных, тепловых и вентиляционных систем	1,96
7	Содержание электрических сетей	1,74
8	Уборка придомовой территории	2,94
9	Механизированная уборка прилегающей территории (без вывоза снега)	2,52
10	Уход за газонами и зелеными насаждениями	1,50
11	Содержание и благоустройство территории	2,99
12	Выполнение работ, по надлежащему содержанию общего имущества дома, предусмотренных действующим законодательством	1,17
13	Обслуживание системы доступа и видеонаблюдения	0,65
14	АДС	0,55
15	Техническое обслуживание ИТП	0,83
16	Обслуживание лифтового хозяйства	2,90
	Итого затрат	32,01

1	Текущий ремонт	4,00
	Дополнительные услуги	
1	Вывоз снега	По факту
	Расходы по охране	
	Наименование статьи затрат	Тариф, руб. с квартиры
1	Охрана территории (1 пост охраны)	306,28
2	Охрана территории (2 поста охраны)	612,56

Собственник

  
(Подпись) (Афанасьев Н.Н.)  
(Фамилия, инициалы)

М.П.   
Директор  
ООО УК «Качество жизни»  
Лебедева А.Н.



