

Утвержден протоколом общего собрания

**собственников помещений многоквартирного
дома № 10 по Тамбов-4 г. Тамбова
от _____ № _____**

**ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом**

г. Тамбов

« ____ » _____ 2025г.

Общество с ограниченной ответственностью УК «СОЗВЕЗДИЕ», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице генерального директора **Коржавиной Ольги Ивановны**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Собственники помещений в многоквартирном доме**, расположенном по адресу: **г. Тамбов, Тамбов-4 дом № 10**, действующие на основании документов, подтверждающих право собственности, и указанные в разделе 12 настоящего Договора, именуемые в дальнейшем «**Собственники**», в лице представителя

_____, действующего на основании _____, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «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», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным домом о нижеследующем:

1. Термины, используемые в Договоре.

Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением (помещениями), находящимся в многоквартирном доме.

Пользователь - юридическое или физическое лицо, занимающее на законном основании помещение, использующее это помещение и иные помещения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, а так же потребляющее коммунальные услуги.

Управляющая компания - организация, уполномоченная в рамках настоящего Договора собственниками на выполнение функций по управлению многоквартирным домом, эксплуатации, техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонту и предоставлению коммунальных услуг, а также для выполнения иных функций и работ в соответствии с действующим законодательством.

Совет многоквартирного дома – орган управления многоквартирным домом состоящий из одного или нескольких собственников помещений в данном Многоквартирном доме, избранных решением Общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

Общее имущество Собственников (Общее имущество) - принадлежащее собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном многоквартирном доме, а именно:

1) межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) 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;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Обогревающие элементы, расположенные в жилых помещениях, отопливающие одно жилое помещение и, отсоединение которых не препятствует функционированию отопительной системы МКД в целом, не относятся к общему имуществу Собственников помещений в МКД.

Состав Общего имущества (не исчерпывающий) дома содержится в Приложении № 1 к настоящему Договору. Состояние общего имущества на момент заключения договора управления указано в Приложении № 1 к Договору.

Коммунальные услуги - деятельность Управляющей компании по бесперебойному обеспечению по внутридомовым инженерным сетям (коммуникациям) электрической энергии, питьевой воды, газа, тепловой энергии, горячей воды, иных коммунальных услуг, обеспечивающих комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях, в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома.

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, по уборке, в том числе по вывозу твердых и жидких бытовых отходов.

Перечень обязательных и дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома определяется и утверждается собственниками многоквартирного дома на их общем собрании и указывается в протоколе подписанным (утвержденным) более 50% голосов от числа собственников такого дома.

Потребитель - гражданин, использующий жилое помещение для проживания на законном основании (наниматель, арендатор), иные помещения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, а также потребляющий коммунальные услуги для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельностью.

Общая площадь помещения Собственника - сумма площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд граждан, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

2. Общие положения.

2.1. Настоящий Договор утвержден и заключен в соответствии с решением от «___» _____ 2025г. общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол № ___ от _____ 2025г.), расположенного по адресу: г. Тамбов-4 д. 10;

2.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме;

2.3. При выполнении условий настоящего Договора стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации и иными нормативно-правовыми актами РФ регулирующими отношения в сфере жилищно-коммунальных услуг, а так же положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

2.4. По всем иным условиям взаимоотношений сторон, не отраженным в настоящем Договоре, стороны обязуются руководствоваться действующим законодательством РФ.

3. Предмет договора.

3.1. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение срока действия Договора за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в этом доме, предоставлять коммунальные услуги

собственникам помещений в данном доме и лицам, пользующимся помещениями в этом доме, кроме случаев предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами по договорам, заключенным непосредственно с собственниками помещений (далее - Прямые договоры) обеспечить готовность инженерных систем, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

3.2. Перечень обязательных работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определен в Приложении № 3 к настоящему договору.

3.3. Все работы текущего и капитального характера проводятся Управляющей компанией за счет средств Собственников помещений, а также, в установленных действующим законодательством случаях, за счет средств нанимателей жилых помещений, средств бюджетов всех уровней, пожертвований, а также любых других средств, привлекаемых для финансирования работ.

4. Содержание и ремонт общего имущества.

4.1. Содержание общего имущества многоквартирного дома включает в себя комплекс работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома и техническому обслуживанию общих коммуникаций и технических устройств многоквартирного дома, организации безопасности и контроля режима их работы, выполняемых Управляющей компанией в течение срока, установленного настоящим Договором, с целью поддержания сохранности общего имущества и надлежащего санитарно-гигиенического состояния, в том числе до оформления Собственником в соответствии с действующим законодательством права собственности на принадлежащее ему помещение;

4.1. Технический надзор за состоянием общего имущества жилого дома (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) осуществляется путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обследования, приборной диагностики и испытаний;

4.1.2. Выполнение мероприятий по подготовке к сезонной эксплуатации общего имущества многоквартирного дома (ограждающих конструкций, подъездов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) производится с учетом требований проекта, нормативно-технических документов, замечаний и предложений органов государственной жилищной инспекции, Госэнергонадзора, государственной противопожарной службы, государственной санитарно-эпидемиологической службы;

4.2. Состав работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома определяется **Перечнем работ (Приложение № 3 к настоящему Договору).**

В случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о проведении ремонтных работ, не предусмотренных Приложением № 3 к настоящему Договору, в т.ч. капитального ремонта фасада, кровли и иного оборудования многоквартирного дома, данные работы будут выполняться в порядке и на условиях, утвержденных общим собранием собственников помещений многоквартирного дома и отдельной смете.

4.3. Границей ответственности Управляющей компании (граница эксплуатационной ответственности), после которой полную ответственность несет Собственник, является:

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

- На системе канализации – плоскость раструба тройника (на резке в стояк);
- По электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети;
- По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры (нежилого помещения), оконные заполнения и входная дверь в квартиру (жилое помещение);
- По приборам учета – все индивидуальные (поквартирные) приборы учета, используемые собственниками (нанимателями) в целях расчета по показаниям таких приборов за предоставленные коммунальные услуги, находятся в собственности граждан занимающих (использующих) данные помещения, соответственно обязанность по своевременной проверке, замене и сохранности лежит на этих гражданах, в независимости от места их установки.

4.4. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, определяется в соответствии с технической документацией на дом (Приложение № 1 к Договору). Информация о технических характеристиках и техническом состоянии многоквартирного дома размещена в сети «Интернет» на портале ГИС ЖКХ на официальном сайте dom.gosuslugi.ru, а также перейдя по гиперссылке через сайт управляющей компании upravdom.uk68.ru

5. Права и обязанности Сторон.

5.1. Обязанности Управляющей компании:

5.1.1. Приступить к управлению многоквартирным домом, начиная с «__» _____ 2025г., и осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах собственников данного дома.

Выполнять следующие функции по управлению общим имуществом данного многоквартирного дома:

- оформление документов на регистрацию и снятие с регистрационного учёта граждан согласно установленному порядку, оформление и выдача выписок из домовой книги;
- оформление и выдача справок о составе семьи и иных справок установленной формы, оформление и выдача которых в соответствии с действующим законодательством РФ возложено на управляющие организации;
- начисление платежей, установленных договором, обеспечивая выставление счета в срок до 1 числа месяца, следующего за расчетным;
- организация сбора платежей по настоящему договору со всех собственников (пользователей) и обеспечение перечисления собранных денежных средств на расчётные счета ресурсоснабжающих организаций и организаций, выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- осуществление контроля за показаниями приборов учёта коммунальных услуг;
- ведение технической, бухгалтерской, статистической и прочей документации на многоквартирный дом.

5.1.2. На основании обращений Собственников либо лиц, привлечённых Собственниками к выполнению работ по содержанию их имущества (внутриквартирное газовое оборудование, домофоны, телевизионные антенны коллективного пользования, Системы кабельного приёма телевидения и т.п.), производить начисление в едином платёжном документе соответствующих платежей, при условии возмещения Управляющей компании расходов по начислению, сбору и перечислению указанных платежей и при наличии установленной Законом РФ и технической возможности начисления данных платежей. При этом Управляющая компания вправе запросить документы (протокол общего собрания, договор и т.д.), являющиеся основанием для начисления указанных платежей.

5.1.3. От своего имени заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры на приобретение коммунальных ресурсов с целью обеспечения коммунальными услугами собственников и пользующимся его помещением(ями) в этом многоквартирном доме лицам, в объемах соответствующих степени благоустройства многоквартирного дома.

В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о переходе «на прямые договоры» на поставку коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, обязанность управляющей компании по заключению договоров с ресурсоснабжающими организациями прекращается, с даты принятия соответствующего решения собственниками помещений.

От своего имени, в соответствии с действующим законодательством, заключить со специализированной организацией договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме (если такое оборудование установлено).

5.1.4. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

5.1.5. Управляющая компания отчитывается перед Собственниками не реже одного раза в год, по истечении первого квартала года, следующего за отчетным годом по объемам выполняемых работ и услуг, по техническому, санитарному, противопожарному состоянию зданий и сооружений, работе систем и оборудования, нарушениям жильцами действующих норм и правил и о принятых мерах по их устранению, а также по объемам неуплат и мерам, принимаемым для взыскания задолженности. В случае, если по истечении 10-ти дней после размещения соответствующего объявления в доступных для обозрения Собственников месте, о проведении отчетного собрания Собственники не уведомили в

письменном виде Управляющую компанию о готовности провести такое собрание, с указанием в таком уведомлении даты и времени проведения отчетного собрания, то Управляющая компания размещает такой отчет в доступных для ознакомления Собственников местах, и(или) на своем официальном Интернет-сайте **upravdom.uk68.ru**.

Передача персональных данных собственников и иных официально проживающих в квартирах лиц допускается только по письменному требованию уполномоченных государственных органов либо органов местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством о защите персональных данных, а также может осуществляться в случае привлечения Управляющей компанией

третьих лиц для выполнения работ или оказания услуг, связанных с управлением многоквартирным домом.

5.1.6. Проводить технические осмотры общего имущества многоквартирного дома, оформлять по результатам осмотра акты (далее акты осмотра), и передавать акты осмотра на рассмотрение общего собрания Собственников для принятия решения о проведении текущего (капитального) ремонта, утверждения перечня и стоимости работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома на соответствующий год;

5.1.7. Осуществлять пересмотр работ и (или) услуг, сроков их выполнения только по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

5.1.8. Обеспечивать Собственника коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления;

5.1.9. Устанавливать размер платы за коммунальные услуги в соответствии с ценами и тарифами, определенными стандартами и(или) нормативами потребления коммунальных услуг, утвержденными соответствующими органами;

5.1.10. Производить начисление платежей, установленных настоящим Договором, обеспечивая выставление счета за оказанные жилищно-коммунальные услуги не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем;

5.1.11. Производить сбор установленных настоящим Договором платежей.

5.1.12. Информировать в письменной форме (на оборотной стороне единого платежного документа на оплату ЖКУ либо в средствах массовой информации либо иным способом) Собственника об изменении размеров установленных платежей за жилищно-коммунальные и иные услуги, предусмотренные настоящим Договором, не позднее чем за тридцать календарных дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи. При изменении стоимости коммунальных услуг органами государственной власти и органами местного самоуправления цена изменяется с момента, указанного в соответствующем решении компетентного органа;

5.1.13. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома;

5.1.14. Организовать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

5.1.15. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников помещений многоквартирного дома и принимать соответствующие меры для устранения выявленных обоснованных замечаний в работе Управляющей компании.

5.1.16. Самостоятельно или с привлечением иных юридических и физических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, оказание услуг и выполнение работ по управлению многоквартирным домом, эксплуатации, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.1.17. Снимать показания коллективных (общедомовых) приборов учета многоквартирного дома ежемесячно с 23 по 31 число и заносить данные в реестр учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета.

5.1.18. В случае предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами Управляющая компания обязуется:

А). 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 помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых

помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме управляющей организацией, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу) и коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в многоквартирном доме.

Б). Осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи до границ общего имущества в многоквартирном доме.

В). Принимать от собственников помещений в многоквартирном доме и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме обращения о нарушениях требований к качеству коммунальных услуг и (или) непрерывности обеспечения такими услугами, нарушениях при расчете размера платы за коммунальные услуги и взаимодействовать с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами при рассмотрении указанных обращений, проведении проверки фактов, изложенных в них, устранении выявленных нарушений и направлении информации о результатах рассмотрения обращений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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

5.2. Права Управляющей компании:

5.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом;

5.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных инженерных систем, относящихся к Общему имуществу, находящихся в помещениях Собственника и периодически информировать Собственника о техническом состоянии дома;

5.2.3. Проводить в порядке и сроки установленные законодательством проверку работы установленных индивидуальных приборов учета и сохранности пломб;

5.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления коммунальных услуг согласно показаниям индивидуальных приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета;

5.2.5. В случае непредставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях индивидуальных приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных в порядке, установленном действующим законодательством нормативов потребления коммунальных услуг, с последующим перерасчетом стоимости услуг после представления собственником сведений о фактических показаниях приборов учета;

5.2.6. Приостанавливать или ограничивать подачу Собственникам (пользователям) коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

5.2.7. Взыскивать с собственника(ов) и пользователей в установленном порядке задолженность по оплате оказанных услуг в рамках настоящего Договора и судебных расходов;

5.2.8. Предъявлять к оплате Собственникам (пользователям) счета за выполнение непредвиденных работ, не включённых в настоящий договор, невыполнение которых может повлечь причинение вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников и пользователей, а также ухудшение качества и перебои в предоставлении коммунальных услуг. Порядок производства и оплаты таких неотложных работ установлен п.6.11. и 6.12. настоящего Договора.

5.2.9. Производить дополнительные начисления Собственникам и пользователям в платёжном документе плату за вывоз крупногабаритных отходов, находящихся в местах общего пользования (подвалы, лестничные площадки и т.д.) и на территории, входящей в состав общего имущества МКД, исходя из фактически понесенных Управляющей компанией затрат. Кроме того, Управляющая компания вправе производить доначисление Собственникам и пользователям отдельных подъездов

многоквартирных домов за страхование лифтов, проведение технического диагностирования, электроизмерительных работ лифтов, а также за проведение экспертизы промышленной безопасности лифтов, отработавших нормативный срок службы.

5.2.10. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника (пользователя) лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по настоящему договору, Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта (при участии Собственника данного помещения или лица, проживающего в указанном помещении или Собственника другого помещения в многоквартирном доме) и предупреждения Собственника (пользователя), вправе произвести доначисление платы за коммунальные услуги по настоящему договору за весь период проживания в квартире незарегистрированных граждан. Установление периода проживания в помещении лиц без регистрации, производится на основании свидетельских показаний и иных допустимых в соответствии с законодательством доказательств.

5.2.11. В случае возникновения аварийных ситуаций в помещении, принадлежащем Собственнику, грозящих повреждениями Общему имуществу, другим помещениям, если для устранения аварии требуется проникновение в помещение, принадлежащее Собственнику, и в случае отсутствия на месте Собственника либо проживающего совместно с ним лиц(а) для обеспечения доступа сотрудников Управляющей компании в данное помещение, Управляющая компания вправе ликвидировать аварию всеми доступными способами, включая, в случае необходимости, проникновение представителей Управляющей компании в квартиру (нежилое помещение), собственника которой нет на месте.

При этом Управляющая компания обеспечивает составление комиссионного Акта о вскрытии квартиры (нежилого помещения), который подписывается представителями Управляющей компании и не менее чем двумя свидетелями (желательно Собственниками соседних помещений). Для вскрытия помещения следует вызвать сотрудника полиции. В акте указывается состояние входной двери, сведения о способе вскрытия входной двери, описание аварии, сведения об устранении аварии, а также перечень находящегося в помещении имущества, поврежденного в результате аварии и в процессе её устранения. Акт составляется в трех экземплярах, один из которых вручается Собственнику вскрытого помещения под роспись или направляется ему заказным письмом.

После устранения аварии квартира опечатывается Управляющей компанией в присутствии свидетелей и представителя полиции, закрывается на замок, устанавливаемый, Управляющей компанией. Об этом делается отметка в Акте о вскрытии квартиры (нежилого помещения). Ключ от замка передается указанному в Акте представителю Управляющей компании, который снимает печати и открывает квартиру в присутствии Собственника, после его обращения с соответствующим письменным заявлением в Управляющую компанию.

В случае, если причиной аварии стало нарушение Собственником действующих норм и правил, а также настоящего Договора, то Собственник обязан возместить Управляющей компании и другим собственникам причиненные убытки. Управляющая компания в этом случае выставляет Собственнику счет на оплату с приложением сметы на устранение последствий аварии, включая затраты на проникновение в помещение. Собственник обязан оплатить счет в течение 30 календарных дней с момента его получения либо в течение 40 календарных дней с момента направления его Собственнику по почте заказным письмом.

Если авария произошла в пределах эксплуатационной ответственности Управляющей компании (см. п. 4.3. настоящего Договора), то затраты на устранение аварии и возмещение убытков собственникам и общему имуществу несет Управляющая компания.

5.2.12. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

5.3. Обязанности Собственника:

5.3.1. В порядке и сроки, установленные настоящим Договором, оплачивать предоставленные по Договору услуги и выполненные работы, в том числе плату за управление, эксплуатацию, техническое обслуживание, а также коммунальные услуги. Возмещать Управляющей компании расходы, связанные с исполнением Договора, в том числе оплату коммунальных услуг, приходящихся на места общего пользования многоквартирного дома. Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей компанией счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться условиями Договора и утвержденным Управляющей компанией порядком.

5.3.2. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных пунктом платежей, в том числе при осуществлении ремонтов.

5.3.3. Предоставить право Управляющей компании действовать в интересах Собственника по

предмету настоящего Договора с учетом необходимости выполнения действующих норм и правил, в том числе правил пользования общего имущества многоквартирного дома.

5.3.4. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования при использовании принадлежащего ему помещения (помещений) и общего имущества в многоквартирном доме. Соблюдать правила пользования жилым/нежилым помещением.

5.3.5. Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении совместно с Собственником, и наличии лиц зарегистрированных по месту жительства в помещении (а также временно (более пяти календарных дней) проживающих без регистрации), об имеющихся в соответствии с законодательством льготах, для расчетов платежей за услуги по настоящему Договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из фактической численности проживающих (по результатам регистрации) и отсутствия льгот.

- о смене Собственника. Сообщить Управляющей компании личные данные ФИО, паспортные данные и т.п.) нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Управляющей компании копию договора купли-продажи жилого помещения (аренды, найма, иного гражданско-правового договора либо копию вступившего в законную силу решения суда о признании за лицом права собственности на помещение) и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

5.3.6. Предоставить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компании, а также организациям, осуществляющим жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома:

- в дневное время (с 9-00 до 21-00) для проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, факта их наличия или отсутствия не чаще 1 раза в 6 месяцев; для проведения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома – по мере необходимости;

- а в случае аварии (протечки, залива или иной чрезвычайной ситуации) в любое время допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для выполнения работ по ликвидации аварий.

5.3.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины потребляемой мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей компанией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей компанией.

5.3.8. Незамедлительно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику(ам) и лицам проживающим в многоквартирном доме услуг в рамках настоящего Договора.

5.3.9. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с соответствующими уполномоченными органами и службами.

5.3.10. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей компанией.

5.3.11. Использовать только приборы учета, прошедшие поверку в установленном порядке. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденных действующим законодательством.

5.3.12. Не производить слив воды из системы и приборов отопления без письменного согласия Управляющей компании.

5.3.13. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

5.3.14. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды, тепла и прочих коммуникаций.

5.3.15. Предоставлять Управляющей компании в установленные сроки показания общих

(квартирных) и индивидуальных приборов учета. Собственник обязан допустить представителя и(или) работника Управляющей компании в занимаемое помещение для проверки показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета и сверки их с данными об оплате, но не чаще 1 раза в 6 (шесть) месяцев.

5.3.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

5.3.17. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ, при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ, действующими нормативными актами Правительства РФ, субъектов РФ, органов местного самоуправления и настоящим Договором.

5.3.18. В случае планируемого изменения линейной схемы размещения электроприборов в помещении, предусмотренной проектом, собственник обязан обеспечить согласование новой линейной схемы за свой счет с организацией энергонадзора.

5.3.19. Переоборудование и (или) перепланировка помещения должна производиться собственником только в случае наличия решения о согласовании перепланировки и(или) переоборудования в соответствии с действующим законодательством.

Собственник обязуется не осуществлять перепланировки и(или) переоборудования принадлежащего ему помещения без письменного согласования с Управляющей организации и без наличия соответствующего разрешения компетентных государственных и(или) муниципальных органов (то есть самовольно). В числе прочего Собственник не вправе самовольно осуществлять переустройство помещения, переоборудование инженерных сетей, изменение имеющихся схем учета поставки коммунальных услуг, установку наружных технических средств.

В частности, Собственник обязан не осуществлять действий, которые ведут к:

- нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания;
- нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, в т.ч. стояков и трубопроводов канализации и водоснабжения (до вентилей на вводах в квартиру); полотенцесушителя; стояков, трубопроводов и отопительных приборов; несанкционированное присоединение к стояку дополнительных отопительных приборов, установка непредусмотренных устройств различной конструкции, регулирующих теплоотдачу; нарушение целостности строительных конструкций системы вентиляции (изменение сечения воздуховодов, частичные вырезы и т.п.); штробление и вырезания в несущих монолитных конструкциях зданий;
- ухудшению сохранности и внешнего вида фасада, кровли;
- нарушению противопожарных устройств и средств экстренной эвакуации (в том числе пожарных балконных лестниц при их наличии по проекту);
- загромождению крупногабаритными предметами путей эвакуации;
- ухудшению условий эксплуатации помещений и проживания всех или отдельных жильцов.

5.4. Права Собственника:

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

5.4.2. Получать от Управляющей компании акт о непредставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

5.4.3. Получать от Управляющей компании информацию об объемах и качестве коммунальных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, условиях, их предоставления (выполнения), изменении размера и порядка платы за коммунальные услуги по содержанию и ремонту общего имущества.

5.4.4. Требовать в соответствии с действующим законодательством перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику, при условии представления подтверждающих документов установленного образца, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;

5.4.5. Требовать в установленном порядке от Управляющей компании перерасчета платежей за жилищно-коммунальные услуги за период их предоставления ненадлежащего качества по настоящему Договору;

5.4.6. Осуществлять контроль за ходом и качеством выполняемых по настоящему договору работ, а также при необходимости подписывать акты приемки выполненных работ.

5.4.7. Предоставлять Управляющей компании свои персональные данные для обработки с привлечением третьих лиц, осуществляющих функции по начислению платы за жилищно-коммунальные и другие услуги, а также оформление и изготовление платежных документов.

5.4.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Собственника.

6. Цена и порядок расчетов.

6.1. Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие работы и услуги:

6.1.1. коммунальные услуги (отопление, электроснабжение, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение);

6.1.2. коммунальные услуги, потребляемые общим имуществом (в том числе местами общего пользования), в том числе освещение мест общего пользования и придомовой территории, электроснабжение инженерных систем и оборудования, в том числе лифтов, насосов и т.п., отопление мест общего пользования, технических этажей, техподполья, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, приходящееся на общее имущество, при наличии в данном многоквартирном доме указанных коммунальных услуг;

6.1.3. содержание и текущий ремонт общего имущества (обязательные и(или) дополнительные работы по содержанию общего имущества). За работы по капитальному ремонту общего имущества, за вывоз твердых бытовых отходов, за обслуживание лифтового хозяйства и внутридомовых газопроводов Управляющая компания вправе выставлять отдельные счета либо, при расчетах по единому платежному документу, выделять данные платежи отдельными строками;

6.1.4. управление многоквартирным домом;

6.1.5. капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома (по отдельному расчету либо по отдельной строке в квитанции-счете). Если отдельно данный платеж в платежных документах, представляемых Управляющей компанией не выделен, а соответствующее решение о проведении капитального ремонта не принято на общем собрании собственников, то по настоящему подпункту оплата не производится.

6.2. Расчетным периодом является один календарный месяц.

6.3. Срок внесения платежей устанавливается в соответствии с действующим законодательством (до 10 числа месяца, следующего за расчетным) и указывается в платежном документе.

6.4. Размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников в зависимости от стоимости работ и услуг, включённых в настоящий договор. Размер платы определяется с учетом предложений Управляющей компании и устанавливается в пределах индексов роста цен на товары, работы, услуги, утвержденных уполномоченными органами.

Размер платы за содержание общего имущества устанавливается на один год и составляет:

С 01.____.2025 г. _____ руб. за 1 кв.м. общей площади помещения.

Определение размера платы для Собственника за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, производится исходя из его доли в праве общей собственности на общее имущество, то есть пропорционально площади принадлежащего ему помещения.

Размер платы за управление многоквартирным домом устанавливается на один год и составляет:

С 01.____.2025 г. _____ руб., за 1 кв.м. общей площади помещения.

6.5. В случае не принятия Собственниками решения об установлении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, к расчётам применяются тарифы, установленные Тамбовской городской Думой (ч. 4 ст. 158 ЖК РФ), исходя из объема работ по содержанию и текущему ремонту, указанного в приложении № 3 к настоящему Договору.

6.6. Размер платы за обслуживание внутридомовых газопроводов определяется исходя из тарифа на данную услугу, применяемого специализированной организацией, исходя из стоимости такой услуги на 1 кв.м. принадлежащего (занимаемого) помещения в многоквартирном доме.

Управляющая компания вправе, не чаще одного раза в год в период действия настоящего Договора проиндексировать размер платы за содержание, ремонт общего имущества (жилищные услуги) и за управление многоквартирным домом в соответствии с изменением базового индекса потребительских цен (индекса инфляции) по Тамбовской области по данным федерального органа

исполнительной власти, осуществляющего функции по формированию официальной статистической информации. Индексация, указанная в настоящем пункте, производится без подписания дополнительного соглашения к договору управления.

6.7. Изменение платы за коммунальные услуги, потребляемые в целях содержания общего имущества МКД, осуществляется в следующих случаях:

- при наличии общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов в соответствии с их показаниями;
- при изменении норматива и/или тарифов на коммунальные услуги (на основании приказа Управления по регулированию тарифов Тамбовской области). Информация об изменении нормативов и/или тарифов доводится до потребителей уполномоченным органом по регулированию тарифов, дополнительного уведомления об изменении размера платы не выполняется;
- при изменении состава (площади) общего имущества собственников МКД, получении актуализированной информации о площади мест общего пользования многоквартирного дома.

6.8. 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.

6.9. Работы и услуги по содержанию и ремонту объектов, не являющихся общим имуществом, производятся за дополнительную плату за счёт Собственника (пользователя) данного имущества. К таким объектам относятся помещения в многоквартирном доме, принадлежащие на праве собственности одному или нескольким Собственникам, инженерное оборудование в данных помещениях, а именно:

- отключения от стояков газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения от первого отключающего устройства, расположенного на ответвлении от стояка, в т.ч. радиаторы отопления;
- системы электроснабжения от индивидуального либо общего (квартирного) прибора учёта;
- индивидуальные и общие (квартирные) приборы учёта электрической энергии, холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения;
- установленное в помещении санитарно-техническое оборудование (ванны, раковины, унитазы и т.д.), включая сифоны на системах канализации;
- другое оборудование, предназначенное для обслуживания одного помещения.

6.10. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей компанией как произведение тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством, на объем потребленных услуг исходя из показаний приборов учета. При отсутствии приборов учета, объем потребления коммунальных услуг определяется в соответствии с действующим законодательством.

Расчет платы за коммунальные услуги, в том числе в местах общего пользования, производится в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

6.11. На момент заключения настоящего договора устанавливается размер платы за:

- содержание общего имущества _____ руб. за 1 кв. м. общей площади принадлежащего помещения;
- плата за управление МКД _____ руб. за 1 кв.м. плата за управление МКД;
- плата за текущий ремонт общего имущества _____ руб. за 1 кв.м. общей площади принадлежащего помещения;
- плата за техническое обслуживание внутридомовых газопроводов _____ руб за 1 кв.м. общей площади принадлежащего помещения.
- взнос на капитальный ремонт - в размере минимального взноса устанавливается органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, а в размере сверх минимального или дополнительного взноса - решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме аналогично порядку определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения;
- плата за коммунальные услуги (отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, вывоз твёрдых коммунальных отходов) устанавливается по государственно регулируемым ценам (тарифам), действующим на территории субъекта и рассчитывается в порядке определенным Постановлением о предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

- _____

- _____

(прочие работы и услуги)

6.12. В случае, если жилое помещение используется нанимателями по договору социального найма жилого помещения либо по договору найма специализированного жилого помещения, Управляющая компания предъявляет к оплате платёжные документы за содержание и текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги к данным нанимателям (ч 4 ст. 155 ЖК РФ).

6.11. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае выделяется в счете – квитанции отдельной строкой и производится Собственником.

6.12. В случае физического износа общего имущества многоквартирного дома либо его отдельных элементов, достигшего установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивающего безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических и юридических лиц Собственники, обязаны немедленно принять меры по устранению выявленных дефектов.

Факт достижения износа общего имущества устанавливается Собственниками многоквартирного дома, Управляющей компанией с отражением этого факта в акте осмотра, а также федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

При уведомлении Управляющей компанией Собственников о необходимости принятия мер по проведению неотложных обязательных работ на общем имуществе, необходимых для безопасного проживания граждан многоквартирного дома, и, в случае непринятия Собственниками многоквартирного дома в течение срока, указанного в уведомлении, соответствующего решения в соответствии с предложением Управляющей компании (объемы работ, сметная стоимость, сроки выполнения), Управляющая компания вправе произвести работы на общем имуществе без решения Собственников с возмещением расходов по выполнению ремонта за счет Собственников многоквартирного дома. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае выделяется в счете – квитанции отдельной строкой и производится Собственником.

6.13. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет средств Собственника по дополнительному соглашению к Договору. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей компании о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме, с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

6.14. Неиспользование Собственником принадлежащего ему помещения не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии потребителя в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета и при наличии технической возможности его установки перерасчет размера платы за предоставленную потребителю в таком жилом помещении коммунальную услугу не производится.

6.15. В случае неисправности индивидуального прибора учета или по истечении срока его службы и (или) поверки, установленного изготовителем, либо в случае нарушения целостности на нем пломб, расчеты производятся в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам. Расходы на поверку индивидуальных приборов учета, их замену в случае неисправности или несоответствия класса точности требованиям действующей нормативно-технической документации, истечения срока службы несет Собственник.

6.16. При отсутствии постоянно и временно проживающих в жилом помещении граждан и отсутствии в данном жилом помещении индивидуальных и (или) общих (квартирных) приборов

учета объем коммунальных услуг рассчитывается исходя из количества собственников такого помещения.

В случае получения Управляющей компанией от Собственника данных о регистрации в таком помещении граждан (собственник, члены семьи, иные лица), с момента предоставления указанной информации расчет за коммунальные услуги (в отсутствие приборов учета) производится по данным регистрации.

6.17. В случае фактического расхождения с заявленными данными о регистрации фактического количества постоянно проживающих в жилом помещении, не оборудованном индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета, лиц Управляющая компания вправе составить акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении, который подписывается представителем Управляющей компании и потребителем, а в случае отказа потребителя от подписания акта - представителем Управляющей компании и не менее чем 2 потребителями и председателем совета многоквартирного дома, в котором не созданы товарищество или кооператив, председателем товарищества или кооператива, если управление многоквартирным домом осуществляется товариществом или кооперативом, и пересчитать плату за коммунальные платежи по фактическим данным. Указанный акт в течение 3 дней со дня его составления направляется Управляющей компанией в органы внутренних дел и (или) органы, уполномоченные на осуществление функций по контролю и надзору в сфере миграции для составления протокола об административном правонарушении и привлечения виновных лиц к административной ответственности. Копия акта направляется собственнику жилого помещения (постоянно проживающему потребителю).

7. Ответственность Сторон.

7.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

7.2. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников, находившихся при исполнении своих служебных обязанностей.

7.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей компанией с третьими лицами, в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, несет Управляющая компания.

7.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 6 Договора, Управляющая компания вправе производить начисление пени. Пени начисляются в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

7.5. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, он несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате такого нарушения обязательств.

7.6. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая компания проводит соответствующую проверку с составлением акта и производит перерасчет коммунальных платежей. В случае образования задолженности Собственника перед Управляющей компанией по коммунальным платежам, если Собственник в течение 10 дней с момента получения предупреждения не погасил имеющуюся задолженность, Управляющая компания вправе в судебном порядке взыскать с него имеющуюся задолженность и пени, предусмотренные настоящим договором.

В случае отказа Собственника от подписания акта проверки либо в случае невозможности установить контакт с Собственником об этом делается отметка в акте с подтверждением не менее чем двух свидетелей, которые также подписывают акт проверки. В этом случае акт проверки высылается Собственнику в течение семи рабочих дней по почте заказным с уведомлением.

7.7. Собственник несет ответственность за нарушение санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, противопожарных и эксплуатационных требований в соответствии с действующим законодательством.

(В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей компании последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством).

7.8. В случае проведения ремонта (текущего, капитального) общего имущества Собственников в соответствии с п. 6.12. Договора Управляющая компания не несет ответственности за ущерб, возникший вследствие неисполнения Собственниками обязанности по содержанию и ремонту общего имущества (непринятия Собственниками решения, установленного п. 6.12. Договора).

7.9. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут

ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Порядок проведения и финансирования текущего ремонта, работ (услуг) обязательного, текущего характера.

8.1. Основанием для выполнения Управляющей компанией работ (услуг) обязательного, текущего характера, работ по текущему ремонту являются:

8.1.1. Заявка одного из Собственников помещений о необходимости проведения работ по текущему ремонту общего имущества МКД.

Заявка считается обоснованной, если необходимость проведения текущего ремонта основана на требованиях действующих федеральных законов, нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления, требований строительных и санитарных норм, т.ч.:

- Жилищного кодекса РФ;
- Федерального закона от 30.12.2009 №384 – ФЗ «Технический регламент о безопасности сооружений»;
- Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 №491 «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме»;
- Федерального закона «Об энергосбережении...» №261-ФЗ от 23.11.2009г.;
- Постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 10.06.2010 №64 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» СанПин 2.1.2.2645-10;
- постановления Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 «170 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда»;
- СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные».

8.1.2. Законные требования правоохранительных и контролирующих органов и учреждений (органов Прокуратуры РФ, Государственной жилищной инспекции Тамбовской области и др.), выраженные в официальных документах, полномочия, на издание которых принадлежат указанным органам и учреждениям.

8.1.3. Результаты весенних осмотров общего имущества, указанные в актах весеннего осмотра, составленных по результатам весеннего осмотра общего имущества Собственников МКД, подписанных уполномоченным представителем, либо, при отсутствии такового, любым из собственников МКД.

8.1.4. Необходимость выполнения Управляющей компанией перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (кроме капитального ремонта), установленного в п.3.2. настоящего договора.

8.2. Заключением настоящего договора Собственники помещений выражают свое решение о даче согласия Управляющей компании на выполнение работ по текущему ремонту и оказание услуг текущего и неотложного характера, в случаях, поименованных в п.п. 3.3. и 8.1. настоящего договора, в течение срока действия настоящего договора, а также принимает на себя обязательства по финансированию и оплате таких работ (услуг) в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором.

Настоящим Собственники помещений в многоквартирном доме подтверждают, что в течение действия настоящего договора не требуется отдельных решений общего собрания Собственников помещений, предусмотренных частью 2 статьи 44 Жилищного кодекса РФ, для выполнения работ Управляющей компанией по текущему ремонту и оказанию услуг текущего и неотложного характера в случаях, поименованных в п.п. 3.3. и 8.1. настоящего договора.

8.3. Для выполнения работ по текущему ремонту и оказания услуг текущего характера на общем имуществе Многоквартирного дома, не поименованных в пункте 8.1. настоящего договора, Управляющей компании в силу части 2 статьи 44 Жилищного кодекса РФ требуется решение общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме, выраженное в протоколе.

8.4. Стоимость работ (услуг обязательного, текущего характера, а также работ по текущему ремонту зависит от объема работ, определенного сметой, составленной в соответствии с законодательством РФ, и/или прейскурантом цен, утвержденным Управляющей компанией.

Объем, стоимость, сроки проведения работ по текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома доводятся до собственников помещений заблаговременно, до начала их выполнения.

8.5. В случае если в течение 5-ти рабочих дней с момента получения сметы уполномоченный представитель собственников помещений многоквартирного дома и/или инициативная группа Собственников помещений многоквартирного дома не представит (ят) обоснованных возражений по объему и стоимости подлежащих выполнению работ, смета (расчет), подготовленная и утвержденная Управляющей компанией считается принятой Собственниками многоквартирного дома на следующий рабочий день, с момента истечения вышеуказанного срока.

Смета (расчет) размещается на информационных досках, расположенных в подъездах Многоквартирного дома.

8.6. Работы (услуги) неотложного, текущего характера, выполненные (оказанные) за календарный месяц Управляющей компанией, а также работы по текущему ремонту принимаются по качеству и объему, уполномоченным представителем Собственников помещений многоквартирного дома и/или одним из членов Совета управления домом, при предъявлении их к приемке представителем Управляющей компании. В случае если указанные лица от лица Собственников помещений МКД отказываются от подписания акта приемки выполненных работ (оказанных услуг), акт может быть подписан комиссией из состава 3-х работников Управляющей компании.

8.7. Уполномоченный представитель Собственников помещений, а также любой из Собственников помещений вправе предъявить обоснованные претензии к объему и качеству выполненных работ (оказанных услуг) не позднее 3 (трех) месяцев с даты подписания акта приемки выполненных работ (оказанных услуг). Такие претензии подлежат рассмотрению Управляющей компанией в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней. По результатам рассмотрения Управляющая компания предоставляет заявителю обоснованный письменный ответ, который может быть оспорен (обжалован) в соответствующие органы в порядке, предусмотренным действующим законодательством.

8.8. В случае если стоимость одного вида работ по текущему ремонту составляет от 50 000 до 100 000 рублей, то Собственники и наниматели помещений выплачивают Управляющей компании аванс на приобретение материалов в размере 30 (тридцати)% от сметной стоимости работ по текущему ремонту с учетом процентов за сбор и перечисление денежных средств, а оставшуюся часть стоимости текущего ремонта, указанную в акте приемки выполненных работ (оказанных услуг) Собственники и наниматели помещений обязуются выплатить в рассрочку на условиях, согласованных с управляющей компанией и оформленным протоколом общего собрания собственников помещений.

В случае если стоимость одного вида работ по текущему ремонту составляет более 100 000 рублей, то собственники выплачивают аванс в размере до 50 (пятидесяти)% от сметной (расчетной) стоимости текущего ремонта с учетом процентов за сбор и перечисление денежных средств. Оставшаяся часть стоимости текущего ремонта, указанная в акте приемки выполненных работ (оказанных услуг) на основании решения собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть выплачена в рассрочку на условиях, согласованных с управляющей компанией и оформленных протоколом общего собрания собственников помещений.

Срок такой рассрочки должен быть согласован с Управляющей компанией дополнительно.

Собственники и наниматели помещений обязуются выплатить единовременно оставшуюся часть денежных средств, входящих в стоимость работ по текущему ремонту, указанную в акте приемки выполненных работ (оказанных услуг), в случае прекращения договорных обязательств, возникших между управляющей компанией и собственниками многоквартирного дома. Все начисления осуществляются в едином платежном документе на оплату жку.

8.9. По завершении работ по текущему ремонту Управляющая компания составляет Акт о приемке выполненных работ, который может быть составлен по форме КС-2, а также, при необходимости, справку о стоимости выполненных работ и затрат по форме КС-3.

8.10. Размер доли участия каждого Собственника в компенсации таких расходов определяется пропорционально площади, принадлежащего (их) Собственнику помещения (ий), а также нанимателями в порядке и в случаях, предусмотренных действующем законодательством.

8.11. Работы по текущему ремонту могут осуществляться третьими лицами/сторонними организациями, с которыми Управляющая компания заключает договоры подряда, по которым Управляющая компания является заказчиком работ (услуг)

8.12. В случае если Договором управления не предусмотрено проведение текущего ремонта общего имущества и собственниками многоквартирного дома не принято решение о его проведении по предложению Управляющей компании, то Управляющая компания не несет ответственности за вред, причиненный общему имуществу собственников и третьих лиц, а также снижение качества предоставляемых коммунальных ресурсов, возникшие в результате не проведения такого ремонта.

9. Особые условия.

9.1. Управляющая компания не несет ответственности за действия своих сотрудников в случае причинения ими убытков Собственнику или третьим лицам, если Собственник не оформлял вызов (заявку) на соответствующие работы в Управляющей компании (в частности, через диспетчера). В этом случае ответственность лежит на Собственнике.

9.2. Настоящий договор размещается Управляющей компанией в системе в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

9.3. Извещения и информация общего характера (не касающаяся исключительно конкретного Собственника), в том числе об изменении порядка оказания тех или иных услуг и выполнения работ, изменения прейскуранта работ и услуг, оказываемых в соответствии с действующими нормами и правилами за отдельную плату, информация об изменении платежных реквизитов, информация об изменении ежемесячных платежей и прочая подобная информация считается надлежащим образом доведенной до сведения всех Собственников, если она опубликована на официальном сайте Управляющей компании **upravdom.uk68.ru.**, а также размещена в местах общего пользования в холлах (подъездах) первого этажа соответствующего многоквартирного дома.

Извещения, уведомления, претензии и прочие подобные документы, имеющие отношение исключительно к конкретному Собственнику, направляются Собственнику заказным письмом либо телеграммой по адресу, указанному в настоящем Договоре. При этом отправление, направленное заказным письмом, считается сделанным на седьмой день после даты штампа почтового отделения места отправления. Уведомление (извещение, сообщение), переданное телеграммой, считается полученным в день отправления телеграммы.

Извещения-счета об оплате по настоящему Договору считаются сделанными и надлежащим образом полученными собственниками путем доставления извещения-счета в почтовый ящик в многоквартирном доме или посредством вручения извещения-счета под расписку Собственнику либо любому из проживающих с ним лиц.

Адрес для направления корреспонденции Собственнику может быть изменен на основании письменного сообщения Собственника с указанием нового адреса, переданного Управляющей организации лично собственником под роспись. Корреспонденция, направленная Собственнику по старому адресу по истечении двух недель с момента уведомления Собственником Управляющей компании, считается ненадлежащим образом переданной.

9.4. Заключение (подписание) Собственниками настоящего Договора является дачей согласия Управляющей компании на обработку персональных данных, в соответствии с требованиями закона РФ от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных» для обработки с привлечением третьих лиц, осуществляющих функции по начислению платы за жилищно-коммунальные и другие услуги, а также оформление и изготовление платежных документов.

10. Форс-мажор.

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора, если докажут, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, не зависящих от воли сторон. Сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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

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

11. Срок действия Договора.

11.1. Договор заключается на срок _____.

11.2. Началом срока исполнения Управляющей компанией своих обязательств по настоящему Договору, а также датой, с которой начинается начисление Собственнику платежей, является _____.

11.3. Если за тридцать дней до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не заявит о его изменении, расторжении или заключении на иных условиях, то настоящий договор считается продленным на тех же условиях на тот же срок.

11.4. В случае расторжения Договора в установленном законом порядке либо в случае прекращения его действия и отказа собственников, выраженного в протоколе общего собрания, проведенного в соответствии с жилищным законодательством, от продления на новый срок, Управляющая компания за тридцать дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением таким домом, вновь выбранной Управляющей организации, Товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом Собственниками помещений в таком доме одному из данных Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме на основании письменного заявления.

11.5. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников, с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

11.6. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

11.7. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью:

1. Приложение № 1- техническое состояние и состав общего имущества многоквартирного дома.

2. Приложение № 2 – перечень технической документации на дом.

3. Приложение № 3 - перечень и стоимость обязательных работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

11.8. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

12. Реквизиты и подписи Сторон.

Управляющая компания

ООО «СОЗВЕЗДИЕ»

Адрес: Адрес: 392020, г. Тамбов, ул. Мичуринская, д.120, пом.73

Банковские реквизиты:

ИНН/КПП 6829148000/682901001

р/с 40702810861000007564

к/с 30101810800000000649

ТАМБОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8594 ПАО СБЕРБАНК

БИК 046850649

ОГРН 1196820002829

Генеральный директор

ООО УК «СОЗВЕЗДИЕ»

_____/_____/

Председатель Совета МКД

_____/_____/

Собственники помещений многоквартирного дома: г. Тамбов, Тамбов-4, д. 10

[illegible]

Приложение № 1
к договору № _____ от _____

Техническое состояние и состав общего имущества многоквартирного дома по адресу: _____ на момент заключения настоящего договора управления

№ п/п	Наименование имущества	Кол-во ед.	Площадь м. кв.	Протяженность м.	Техническое состояние
1	2	3	4	5	6
1	Помещения: 1.1. Технические помещения (колясочные, щитовые и т.п.) 1.2. Лестничные марши (перила, ограждающие конструкции) 1.3. Лестничные площадки 1.4. Почтовые ящики 1.5. Подвалы 1.6. Чердаки 1.7. Вестибюли - состояние полов - состояние дверей 1.8. Окна 1.9. Камеры мусороприемников 1.10. Шахты лифтов 1.11. Проходные подъезды				
2	Ненесущие конструкции: 2.1. Входные козырьки у подъездов 2.2. Входные лестничные марши 2.3. Отмостки				
3	Сети канализации, всего м.				
4	Электрические сети				
5	Электрооборудование 5.1. В Р У 5.2. Этажные щиты 5.3. Электроосветительная арматура 5.4. Электросчетчики общего учета				
6	Газовые сети, всего м. 6.1. Запорная арматура 6.2. Трубопроводы				
7	Сети отопления 7.1. Запорная арматура (задвижки/краны) 7.2. Запорная арматура (вентили/краны) 7.3. Отводы 7.4. Количество хомутов 7.5. Элеваторные узлы				
8	Сети ГВС, всего м. 8.1. Запорная арматура (задвижки/краны) 8.2. Запорная арматура (вентили/краны) 8.3. Отводы				
9	Сети ХВС, всего м. 8.1. Запорная арматура (задвижки/краны) 8.2. Запорная арматура (вентили/краны) 8.3. Отводы				
10	Крыши, кв. м. 10.1. Оголовки 10.2. Водосточные трубы, колена, воронки				
11	Состояние вытяжной вентиляции и вентканалов				
12	Фундаменты				
13	Межпанельные швы				

Перечень технической документации на дом № _____ по ул. _____

_____, переданной на хранение и техническое
сопровождение Управляющей компании

[illegible]

Примечание: Восстановление полного объема технической документации и проведения ее в надлежащее состояние является дополнительной работой в соответствии с договором управления и осуществляется за отдельную плату.

**к протоколу общего собрания собственников помещений
дома № 10 по ул. Тамбов-4 города Тамбова**

**Перечень и стоимость услуг и работ по управлению многоквартирным домом,
содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

**Адрес многоквартирного дома: г. Тамбов, ул. Тамбов-4, д. 10 с апреля
2025 года**

№ п/п	Наименование работ		Виды работ	Периодичность	Стоимость, руб./м2 в месяц
1.	Управление многоквартирным жилым домом				
1.	Управление многоквартирным жилым домом	Организация работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.	Постоянно	7,00	
		Работа с поставщиками коммунальных ресурсов и услуг на основании заключенных договоров.			
		Работа с потребителями по предоставлению ЖКУ.			
		Услуги по приему платежей, формированию и выпуску единого платежного документа на оплату жилищно-коммунальных услуг			
		Услуги по истребованию дебиторской задолженности			
		Услуги по расчету платежей за коммунальные ресурсы и критериев снижения за некачественное предоставление услуг			
		Организация работы с провайдерами и поставщиками рекламных услуг в интересах собственников			
		Услуги по открытию и ведению лицевых счетов, регистрационному учету граждан			
		Иные услуги и работы по управлению МКД			
2.	Содержание общего имущества многоквартирного дома				

2.1.	Уборка прилегающей территории	В теплый период года: - Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд; В холодный период года: - Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд. - Посыпка песко-соляной смесью	1 раз в неделю	1,15
2.2.	Уборка подъездов	Влажная уборка л/площадок и маршей, кабин лифтов	1 раз в неделю	2,02
		Протирание подоконников	1 раз в месяц	
		Протирание стен и окон от пыли	1 раз в год	
2.3.	Подготовка многоквартирного дома к отопительному сезону и эксплуатация инженерных систем	Дератизация помещений общего имущества.	По мере необходимости	0
		Дезинсекция помещений общего имущества.	По мере необходимости	0
		Прочистка систем водостока и канализации.	По мере необходимости	4,50
		Проведение техосмотров и устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, в системах водопровода и канализации, теплоснабжения (за исключением приборов учета).	2 разав в год	
		Прочистка канализационного лежака	по мере необходимости	
		Содержание кровли, устранение аварийных протечек.	по мере необходимости	
		Консервация систем центрального отопления.	Весенне-летний период и по мере необходимости	
		Регулировка,испытание, расконсервация систем центрального отопления (за исключением приборов учета), проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий.		
		Частичное восстановление нарушенной теплоизоляции подвальной разводки внутридомовых инженерных коммуникаций.		
		Укрепление и частичный ремонт окон		
		Промывка системы отопления		
		Обслуживание системы ГВС/ХВС - смазка запорных устройств, единичная замена кранов (кроме задвижек),		

		Обслуживание систем водопровода, канализации, теплоснабжения, эл.снабжения. Диспетчерское обслуживание.		
2.4.	Обслуживание систем вентиляции	Проведение осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции.	3 раза в год и по мере необходимости	2,55
		Прочистка дымо-вентиляционных каналов		
2,5	Аварийное обслуживание	Устранение аварийных ситуаций на внутридомовых инженерных коммуникациях.	При возникновении аварийных ситуаций	1,56
		Откачка воды из подвалов, залитых в результате аварий на коммуникациях.		

3.		Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома			
3.1	Текущий ремонт конструктивных элементов жилых зданий и внешних сооружений	Мелкий ремонт кровли		По мере необходимости и по решению собственников в рамках накопленных средств	7,00
		Ремонт, окраска цоколей.			
		Ремонт отдельными местами отмостки			
		Ремонт поверхностей наружных стен			
		Частичный ремонт пристроенных входов в подвал			
		Ремонт козырьков над входами в подъезд, ступеней и площадок при входе в подъезд.			
3.2	Текущий ремонт внутридомовых инженерных коммуникаций	Ремонт и замена отдельных частей ВРУ, этажных РЩ, светильников (за исключением приборов учета).			
		Текущий ремонт электросетей с заменой отдельных участков.			
		Текущий ремонт и замена (не подлежащей ремонту) вводной запорной и регулировочной арматуры (отопление,ХВС,ГВС, канализация)			
		Модернизация инженерной системы отопления, установка узла погодного регулирования			
		Проведениеи поверки и ремонт узла учета тепловой энергии.			
	Плата за управление домом				7,00
	Плата за содержание общего имущества				11,78

	Плата за текущий ремонт			7,00
	ВСЕГО плата за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества			25,78
При применении в данном перечне работ понятия - частичный ремонт - ремонт выполняется в объемах не превышающих 15% от площади (протяженности, объема) подлежащих ремонту конструкций (элементов)				
При применении в данном перечне работ понятий - ремонт отдельными частями (местами, участками, элементами) - ремонт выполняется в объемах не превышающих 5% от площади (протяженности, объема) подлежащих ремонту конструкций (элементов)				
	Дополнительные работы и услуги			
	Обслуживание общедомовых приборов учета	1. Снятие показаний и анализ данных о теплопотреблении 2. Отслеживание погрешностей в показаниях 3. Подготовка и отправка отчета в РСО 4. Оперативное реагирование на возникновение нештатных ситуаций 5. Демонтаж и последующий монтаж приборов учета для сдачи в периодическую поверку (кроме проведения поверки и ремонта)	В течение отопительного сезона	0,70
	Техническое обслуживание внутридомовых газопроводов	Проведение технических осмотров	По графикам в соответствии с требованиями нормативно-технических документов	0,5137
		Выполнение аварийных работ	При возникновении аварийных ситуаций	

