

## ДОГОВОР № 129/21 управления многоквартирным домом

г. Тамбов

01 ноября 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Объединенная Управляющая Компания», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице генерального директора Овчинникова Павла Александровича, действующего на основании Устава, и Собственники помещений многоквартирного дома 4А по улице Астраханской города Тамбова, именуемые в дальнейшем Собственники, другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### ТЕРМИНЫ И СОКРАЩЕНИЯ

**МКД** – многоквартирный дом 4А по улице Астраханской города Тамбова.

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

**Совет дома** – общественный орган, представляющий интересы собственников и осуществляющий контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых помещений в многоквартирном доме, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме.

**Собственник** – лицо, владеющее на праве собственности помещением в многоквартирном доме.

**Наниматель** – физическое лицо, занимающее жилое помещение на основе договора найма помещения специализированного жилищного фонда или договора социального найма, использующее его и иные помещения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, а также потребляющее коммунальные услуги.

**Общее имущество Собственников** – принадлежащее собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме, в том числе помещения, не являющиеся частями квартир и жилых помещений, а также иные объекты, указанные в п.1 ст.36 Жилищного кодекса РФ и в разделе 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утвержденным Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491), а именно:

1) межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, 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.

Состав общего имущества (не исчерпывающий) содержится в Приложении № 1 к настоящему Договору.

**Коммунальные услуги** – осуществление деятельности управляющей компанией по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме в случаях, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг.

**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.

Перечень работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома определяется и утверждается собственниками многоквартирного дома на общем собрании и указывается в протоколе, подписанном собственниками такого дома, в порядке, установленном жилищным законодательством.

**Физический износ** – показатель, характеризующий изменение технического состояния общего имущества многоквартирного дома по сравнению с первоначальным состоянием.

**Сезонная эксплуатация** – содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, отражающие особенности оказания жилищно-коммунальных услуг в различные периоды года.

**Текущий ремонт** – ремонт, выполняемый для восстановления исправности или работоспособности конструкций и систем инженерного оборудования, являющихся общим имуществом многоквартирного дома, внутриподъездных элементов и конструкций, поддержания эксплуатационных показателей, частичного восстановления ресурса с заменой или восстановлением составных частей ограниченной номенклатуры в объеме, установленном нормативной и технической документацией.

**Техническое обслуживание** – услуга или комплекс работ (услуг), оказываемых управляющей компанией по поддержанию исправного состояния или работоспособности общего имущества многоквартирного дома, а также режимов работы его технических устройств, при использовании по назначению.

**Диспетчерское обслуживание** – комплекс услуг управляющей компании по приему, регистрации, учету заявок Потребителей на оказание жилищно-коммунальных услуг и контролю за их исполнением.

**Аварийное обслуживание** – комплекс первоочередных работ (услуг) и мероприятий по незамедлительному предотвращению возникших аварий и неисправностей общего имущества многоквартирного дома.

**Аварийный ремонт** – комплекс нетерпящих отлагательств дополнительных работ (услуг), выполняемых для ликвидации последствий возникших аварий и неисправностей общего имущества многоквартирного дома, восстановления условий, необходимых для жизнеобеспечения и безопасности собственников.

**Общая площадь помещения Собственника** – сумма площади всех частей помещения собственника, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме 4А по улице Астраханской города Тамбова (протокол № 1 от 24 октября 2021 года).

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

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам в Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами гражданского законодательства Российской Федерации.

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

## **2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. По настоящему Договору управления Управляющая компания по заданию (ям) собственников помещений многоквартирного дома, в течение срока действия Договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в данном доме и лицам, пользующимся помещениями в этом доме, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

2.2. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором и действующим законодательством.

2.3. Собственники обязуются ежегодно определять перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, включая их стоимость, полностью и своевременно оплачивать работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также фактически потребленные коммунальные услуги.

2.4. Состав общего имущества в МКД, в отношении которого осуществляется управление, определяется в соответствии с технической документацией на дом и Приложением № 2 к договору. Техническое состояние общего имущества на момент заключения настоящего договора указано в Приложении № 1.

Переданным Управляющей компании по настоящему Договору считается общее имущество собственников помещений в МКД, состав и техническое состояние которого указаны в Приложениях № 1 и № 2 к настоящему договору.

2.5. Все работы 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.

2.6. Выполнение п.п. 2.1.- 2.5. осуществляется сторонами на условиях настоящего Договора.

## **3. СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА**

3.1. Содержание общего имущества МКД включает в себя комплекс работ и услуг по содержанию общего имущества МКД и техническому обслуживанию общих коммуникаций и технических устройств МКД, управления домом, организации безопасности и контроля режима их работы, выполняемых Управляющей компанией в течение срока, установленного настоящим Договором, с целью поддержания общего имущества в исправном состоянии и обеспечения функционирования всех инженерных систем, устройств и оборудования.

3.2. Технический надзор за состоянием общего имущества жилого дома (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технического

обследования.

3.3. Выполнение мероприятий по подготовке к сезонной эксплуатации общего имущества многоквартирного дома (ограждающих конструкций, подъезда, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) с учетом требований проекта, нормативно-технических документов, замечаний и предложений собственников помещений, органов государственного жилищного надзора, Госэнергонадзора, государственной противопожарной службы, государственной санитарно-эпидемиологической службы.

3.4. Перечень (объем) услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, а также услуг по управлению МКД указан в Приложении № 3 к настоящему Договору.

3.5. В случае принятия общим собранием собственников помещений в МКД решения о проведении ремонтных работ, не предусмотренных Приложением № 3 к настоящему договору, данные работы выполняются в порядке и условиях, утвержденных общим собранием помещений в МКД и по отдельной смете.

Председатель Совета дома направляет в Управляющую компанию заявление, в котором указывает на необходимость составления сметы на вид работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений.

Представители управляющей компании, в целях составления сметы, прибывают в МКД и проводят оценку будущих ремонтных работ общего имущества МКД, в присутствии одного из членов Совета дома.

Смета составляется работниками Управляющей компании и утверждается Советом дома отдельным протоколом, который направляется управляющей компании. В отдельных случаях по решению Совета дома смета может составляться сторонними организациями.

Управляющая компания после получения утвержденной сметы на ремонтные работы заключает соответствующий гражданско-правовой договор с подрядной организацией (индивидуальным предпринимателем) на выполнение ремонтных работ либо, по согласованию с председателем Совета дома, выполняет ремонтные работы самостоятельно.

После выполнения ремонтных работ председателем Совета дома, представителями Управляющей компании и подрядной организации (индивидуальным предпринимателем) подписывается акт выполненных работ в трех (двух) экземплярах.

3.6. Работы и услуги, не указанные в Приложении № 3 и не относящиеся к текущему ремонту и содержанию общего имущества МКД, могут быть выполнены Управляющей компанией за дополнительную плату и на основании соответствующих решений собственников МКД и/или решений Совета дома, оформленных соответствующими протоколами.

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

- На системах горячего и холодного водоснабжения – запорная арматура на ответвлении от стояка (первый вентиль);
- На системе канализации – плоскость раструба тройника (на врезке 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 (нежилое помещение);
- По приборам учета – все индивидуальные (квартирные) 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, вне зависимости от места их установки.

#### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

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

4.1.1. Приступить к управлению МКД, начиная с даты внесения изменений в реестр лицензий Тамбовской области территориальным органом жилищного надзора и осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ с наибольшей выгодой в интересах Собственников МКД.

Выполнять следующие функции по управлению МКД:

- оформление документов на регистрацию и снятие с регистрационного учета граждан;
- начисление платежей за жилищно-коммунальные услуги, установленных настоящим договором, с выставлением счета в срок до 01 числа месяца, следующего за расчетным;
- организация сбора платежей по настоящему договору с собственников помещений на специальный расчетный счет Управляющей компании и обеспечение перечисления собранных денежных средств на расчетные счета ресурсоснабжающих организаций и организаций, выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД;
- указание в платежных документах, выставляемых собственникам помещений размера платежа на капитальный ремонт МКД и организация сбора платежей с собственников помещений на капитальный ремонт МКД, перевод данных денежных средств на специальный счет собственников МКД в соответствующий банк, указанный Собственниками помещений в протоколе общего собрания;
- осуществление контроля за показаниями приборов учета коммунальных услуг;
- ведение технической, бухгалтерской, статистической и прочей документации на МКД;
- осуществление контроля за исполнением заключенных гражданско-правовых договоров Управляющей компанией с подрядными и иными организациями в интересах Собственников МКД.

4.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в МКД в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложении № 3, а также согласно Перечня работ по текущему ремонту и содержанию общего имущества дома, утвержденного ежегодным решением общего собрания собственников помещений.

4.1.3. Устанавливать размер платы за коммунальные услуги в соответствии с ценами и тарифами, определенными стандартами и нормативами потребления, утвержденными соответствующими органами и предоставлять коммунальные услуги Собственникам МКД и нанимателям установленного уровня, качества, в необходимых потребителю объемах в пределах технической возможности внутридомовых инженерных систем в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также производить сбор установленных настоящим договором платежей.

В случае, если состояние общего имущества (инженерных сетей) не позволяет поставлять в МКД коммунальные услуги надлежащего качества, Управляющая компания обязана незамедлительно уведомить об этом Собственников МКД через председателя Совета дома.

4.1.4. На основании обращений Собственников, либо лиц, привлеченных 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 платежном документе соответствующих платежей. При этом Управляющая компания вправе запросить документы (протокол общего собрания, договор и т. д.), являющиеся основанием для начисления указанных платежей.

4.1.5. Информировать собственников МКД о порядке предоставления жилищных и коммунальных услуг;

4.1.6. Организовать и обеспечить аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, своевременно организовывать устранение аварий и выполнения заявок собственников и нанимателей в сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.7. Вести и хранить техническую и иную документацию МКД. Копии указанных документов могут быть предоставлены председателю Совета дома по его письменному заявлению в течение 5 (пяти) дней.

4.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, вести их учет в течение 3-х рабочих дней, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки.

4.1.9. Управляющая компания отчитывается перед Собственниками не реже одного раза в год в течение первого квартала календарного года по выполненным объемам работ и услуг по техническому, содержанию общего имущество многоквартирного дома, работе систем и оборудования, нарушениям жильцами действующих норм и правил, о принятых мерах по их устранению, а также по объемам платежей и мерам, принимаемым для взыскания задолженности. В случае если по истечении десяти дней после размещения соответствующего объявления в доступных для обозрения Собственников местах, 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-сайтах: [ouk.uk68.ru](http://ouk.uk68.ru), [www.reformagkh.ru](http://www.reformagkh.ru), [www.dom.gosuslugi.ru](http://www.dom.gosuslugi.ru).

4.1.10. Выдавать Собственникам платежные документы не позднее 1-го числа месяца следующего за расчетным. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату содержания и ремонта жилых помещений и коммунальных услуг до 10-числа текущего месяца с последующей корректировкой платежа при необходимости.

4.1.11. Обеспечить собственников и нанимателей информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъезде МКД, а также передать председателю Совета дома список адресов и телефонов аварийных служб.

4.1.12. По заданию Совета дома самостоятельно или с привлечением юридических и физических лиц (специалистов) имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по эксплуатации, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

4.1.13. Не позднее 3 (трех) дней до проведения плановых работ внутри жилого помещения согласовать с Собственником и лицами, пользующимися его помещением(ями), время доступа в это помещение в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.1.14. При необходимости направлять Совету дома уведомления и (или) предложения о необходимости проведения текущего ремонта общего имущества в МКД.

4.1.15. По требованию Собственника помещения производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, а также выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы, обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором.

4.1.16. Предоставлять ежегодно председателю Совета МКД в письменной форме отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующим за истекшим годом.

4.1.17. На основании заявки собственника и нанимателя направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу МКД или помещению собственника (нанимателя).

4.1.18. По требованию председателя Совета дома предоставлять в течение 3 (трех) рабочих дней в письменном виде информацию о состоянии поступления денежных средств на специальный счет.

4.1.19. Ежемесячно в период с 23 числа по 25 число снимать показания с общедомовых приборов учета с участием члена Совета МКД.

4.1.20. Проводить технические осмотры общего имущества МКД в сроки, указанные в Приложении № 3, оформлять по результатам осмотра акты и передавать председателю Совета дома, для принятия решения собственниками помещений о проведении текущего или капитального ремонта, утверждения перечня стоимости работ

по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД на соответствующий будущий год либо внесение изменений и дополнений в данный перечень на текущий год.

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

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

4.2.2. 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;

4.2.3. Требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, уплаты неустоек (штрафов, пеней);

4.2.4. Требовать допуска в занимаемое собственником (нанимателем) жилое или нежилое помещение представителей управляющей компании в заранее согласованное время, но не чаще периода, установленного Правилами предоставления коммунальных услуг (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

4.2.5. Требовать от потребителя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей исполнителя;

4.2.6. Осуществлять не чаще периода, установленного Правилами предоставления коммунальных услуг проверку достоверности передаваемых потребителем исполнителю сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных) и комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых помещениях и домовладениях, путем посещения помещений и домовладений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов;

4.2.7. Устанавливать 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;

4.2.8. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом потребителем жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды и электрической энергии. Составлять акт об установлении количества таких граждан;

4.2.9. Осуществлять установку и ввод в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в многоквартирных домах, если собственники помещений в которых выразили желание, оформленное в виде протокола общего собрания, по оснащению многоквартирного дома общедомовыми (коллективными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии;

4.2.10. Уведомлять потребителя о наличии задолженности по оплате коммунальных услуг или задолженности по уплате неустоек (штрафов, пеней) посредством передачи смс-сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты или через личный кабинет потребителя в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, посредством размещения на официальной странице исполнителя в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" либо посредством передачи потребителю голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи;

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

#### **4.3. Собственники обязаны:**

4.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги до 10-го числа месяца следующего за расчетным по платежным документам Управляющей компании. Оплата коммунальных услуг производится исходя из показаний индивидуальных и общедомовых приборов учета.

Возмещать Управляющей компании расходы, связанные с исполнением настоящего договора, в том числе оплату коммунальных услуг, приходящихся на места общего пользования МКД. Данные расходы включаются в единый платежный документ на оплату услуг, выставляемый Управляющей компанией собственникам.

4.3.2. Соблюдать следующие требования:

а) не производить никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу МКД, без согласования последних с Управляющей компанией;

б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных 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, а также устанавливать наружные технические средства. Также запрещается:

- самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учёта, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или в технический паспорт жилого помещения;

- самовольно нарушать пломбы на приборах учёта, демонтировать приборы учёта и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

в) не осуществлять действий, которые могут привести к:

- нарушению прочности или разрушению несущих конструкций зданий;

- нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, в том числе стояков и трубопроводов канализации и водоснабжения (до вентилей на вводах в помещение), полотенцесушителя, стояков, трубопроводов и отопительных приборов, несанкционированное присоединение к стояку дополнительных отопительных приборов, установка не предусмотренных устройств различной конструкции, регулирующих теплоотдачу, нарушение целостности строительных конструкций системы вентиляции (изменение сечения воздуховодов, частичные вырезы и т.п.), штробления и вырезания в несущих монолитных конструкциях МКД;

- ухудшению внешнего вида и сохранности вида фасада, кровли;

- нарушению противопожарных устройств и средств экстренной эвакуации, в том числе пожарных балконных лестниц;

- загромождению крупногабаритными предметами путей эвакуации;

- ухудшению условий эксплуатации помещений и проживания всех или отдельных лиц;

г) не совершать действий, связанных с прекращением подачи коммунальных услуг и отключением коммуникаций;

д) не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с соответствующими уполномоченными органами и службами;

е) не изменять и не нарушать имеющиеся схемы учета поставки услуг.

4.3.3. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ, при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ, действующими нормативными правовыми актами государственных органов и органов местного самоуправления, а также настоящим Договором.

4.3.4. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования при использовании помещений, принадлежащих на праве собственности и общего имущества в МКД.

4.3.5. Представлять Управляющей компании в течение трех рабочих дней сведения о смене Собственника и об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях) и о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера платы за коммунальные услуги, содержание и



техническое обслуживание общего имущества. При отсутствии таких данных все расчеты производятся исходя из фактической численности проживающих (по результатам регистрации).

4.3.6. Обеспечить доступ представителей Управляющей компании в принадлежащие им помещения 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 компании время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, а работников аварийных служб в любое время (в случае аварийной ситуации).

4.3.7. Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственникам и нанимателям услуг.

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

4.3.9. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в МКД.

4.3.10. 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.

4.3.11. Не производить слив воды из системы и приборов отопления без письменного согласования с управляющей компанией.

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

4.3.13. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо пользующихся помещением, принадлежащим Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

#### **4.4. Собственники вправе:**

4.4.1. В лице Совета дома участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД, присутствовать при выполняемых работах и оказываемых услугах Управляющей компанией, связанной с выполнением обязанностей по настоящему Договору.

4.4.2. В лице Совета дома и с учетом мнения Управляющей компании привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние компании, специалистов, экспертов.

4.4.3. Получать в необходимых объемах и надлежащего качества коммунальные услуги.

4.4.4. Получать от Управляющей компании копии соответствующих договоров и информацию об объемах и качестве коммунальных услуг, жилищных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, условиях, их предоставления (выполнения), изменения размера и порядка платы за коммунальные услуги по содержанию и ремонту общего имущества, включая со специализированными организациями.

4.4.5. Требовать в соответствии с действующим законодательством перерасчета размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

4.4.6. Требовать перерасчета 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.

4.4.7. Требовать от Управляющей компании возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей компанией своих обязанностей по настоящему Договору.

4.4.8. Требовать от Управляющей компании ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора путем проведения общего отчетного собрания собственников.

4.4.9. Через Совет дома представлять Управляющей компании телефонные номера, по которым возможно связаться с Собственником или лицами, пользующимися его помещением(ями), при возникновении аварийных и иных непредвиденных ситуаций, требующих немедленного устранения в жилом помещении Собственника в целях недопущения причинения вреда жизни, здоровью и имуществу граждан.

4.4.10. Через Совет дома получать от Управляющей компании акт о непредставлении или представлении жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

4.4.11. В лице Совета дома и его председателя осуществлять контроль за ходом и качеством выполняемых работ по настоящему договору и договорам, заключенным в интересах Собственников МКД.

Работы, предусмотренные пп.2.2.-3.2. в Перечне обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, осуществляются в сроки, указанные в Перечне только после уведомления председателя Совета дома и согласования с ним порядка выполнения работ.

Работы, предусмотренные пп.2.2.-3.2. в Перечне осуществляются при участии одного из членов Совета дома или собственников помещений многоквартирного дома.

После окончания работ, предусмотренных пп.2.2.-3.2. в Перечне, представителями Управляющей компании составляется акт приемки выполненных работ в 2 (двух) экземплярах, по форме, утвержденной органом исполнительной власти, который подписывается Сторонами, по одному для каждой стороны.

Работы считаются не принятыми, если акты приемки выполненных работ не подписаны председателем Совета дома или иным уполномоченным лицом.

При отсутствии актов приемки выполненных работ, предусмотренные пп.2.2.-3.2. в Перечне или если акты не были подписаны председателем Совета дома или иным уполномоченным лицом, работы считаются не выполненными и Совет дома, вправе заказать вид работ по содержанию и текущему ремонту на сумму, включая стоимость не выполненных работ, как по содержанию, так и по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Акты выполненных работ оформляются работниками управляющей организации в соответствии с требованиями приказа Министерства строительства и ЖКХ № 761/пр от 26 октября 2015 года, а в случае изменения или его отмены, иными нормативными правовыми актами.

4.4.12. Ежегодно на очередном общем собрании собственников помещений утверждать Перечень работ по текущему ремонту и содержанию общего имущества дома на очередной календарный год, с учетом предложений Управляющей компании (при необходимости).

4.4.13. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

## **5. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

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

5.1.1. коммунальные услуги (отопление, электроснабжение, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение – в соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 154 Жилищного кодекса РФ;

5.1.2. коммунальные услуги, расходуемые 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 – в соответствии с подпунктом 1 пункта 2 статьи 154 Жилищного кодекса РФ;

5.1.3. содержание и текущий ремонт общего имущества (обязательные и (или) дополнительные работы по содержанию общего имущества).

5.1.4. управление многоквартирным домом;

5.1.5. капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома (по отдельной строке в счете-квитанции) – в соответствии с Законом Тамбовской области.

5.2. Расчетным периодом является один календарный месяц.

5.3. Срок внесения платежей устанавливается в соответствии с действующим законодательством до 10-го числа месяца следующего за расчетным, на основании единого платежного документа, представляемого Управляющей компанией.

5.4. Размер платы услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, указанных в Приложении № 3 к настоящему Договору, устанавливается на общем собрании собственников помещений в МКД с учётом предложений Управляющей компании на срок не менее чем один календарный год.

Определение размера платы для Собственника за содержание и текущий 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. Плата за капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается регулятором по капитальному ремонту.

5.5. В случае неприятия на очередной год 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.

Стоимость услуг и работ, выполнение которых должно производиться специализированными организациями, (вывоз твердых коммунальных отходов, обслуживание лифтов и внутридомовых газопроводов, прочистка вентканалов) определяется по договорам, заключенными между ними и Управляющей компанией.

Стоимость работ и услуг, оказываемых специализированными организациями, изменяется на основании их уведомлений Управляющей компанией об изменении стоимости выполняемых ими работ и оказываемых услуг, но не чаще одного раза в год.

При этом Управляющая компания обязана уведомить Собственников помещений, разместить соответствующую информацию на оборотной стороне единого платежного документа за оплачиваемый прошедший месяц.

5.6. 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:

- ответвления 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;

- установленное в помещении санитарно-техническое оборудование (ванны, раковины, унитазы и т.д.), включая сифоны на системах канализации;

- другое оборудование, предназначенное для обслуживания одного помещения.

5.7. 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 принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым уполномоченными органами государственной власти и местного самоуправления города Тамбова.

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

Расчеты за коммунальные услуги при использовании индивидуальных приборов учета производятся в следующем порядке:

- Собственник (пользователь) подает сведения в электронном виде показания приборов учета за расчетный месяц.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законодательством, на объем потребленных услуг, исходя из показаний приборов учета.

При наличии индивидуального прибора учета размер платы определяется по тарифу на единицу соответствующего ресурса, в установленном законодательством порядке.

При отсутствии приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым уполномоченными органами государственной власти и местного самоуправления города Тамбова.

Размер платы коммунальных услуг при оборудовании многоквартирного дома приборами учета осуществляется исходя из показаний общедомового прибора учета.

Размер платы за электроэнергию, потребленную в местах общего пользования, рассчитывается по показаниям общедомового электросчетчика, подключенного к освещению мест общего пользования и лифту, а также распределяется между Собственниками пропорционально площади жилых помещений Собственников.

5.8. На момент заключения настоящего договора размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, управление многоквартирным домом, аварийное обслуживание, техническое обслуживание и ремонт узлов учета общего имущества многоквартирного дома устанавливается в соответствии с приложением № 3 к настоящему договору.

5.09. В случае, если жилое помещение используется пользователями 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 пользователям (ч. 4 ст. 155 ЖК РФ).

5.10. 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 едином платежном документе отдельной строкой и производится Собственником.

5.11. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет средств Собственников в соответствии с Законом Тамбовской области.

5.12. Неиспользование Собственником принадлежащего ему помещения не является основанием для невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, установленном действующим законодательством.

5.13. 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.

5.14. Работы по текущему ремонту и содержанию общего имущества дома, производятся согласно утвержденного Перечня работ по текущему ремонту на календарный год на очередном общем собрании собственников помещений в пределах денежных средств текущего ремонта и содержания общего имущества в течение года.

Совет дома вправе самостоятельно изменять, дополнять и уточнять виды работ по текущему ремонту в течение отчетного календарного года.

5.15. Собственники помещений на общем собрании, по предложению Совета дома, вправе определить дополнительный объем работ в местах общего пользования либо замену оборудования (имущества) за счет собственных средств, с указанием конкретного размера и сроков, подлежащих уплате собственниками помещений. Оплата в данном случае производится Собственником и указывается в едином платежном документе отдельной дополнительной строкой.

5.16. В случае невыполнения работ по текущему ремонту и содержанию общего имущества дома или не израсходования денежных средств текущего ремонта и содержания общего имущества в течение года в полном объеме, остаток средств переходит на следующий календарный год.

5.17. Капитальный ремонт общего имущества в МКД проводится за счет Собственников по отдельному договору и за счет средств, находящихся на специальном счете в финансово-кредитном учреждении.

Решение общего собрания собственников помещений о проведении капитального ремонта МКД или его отдельных частей принимается с учетом предложений Совета дома, Управляющей компании, регионального оператора (при необходимости) 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.

По решению общего собрания собственников помещений или Совета дома денежные средства текущего ремонта могут быть использованы на приобретение и/или работы капитального ремонта общего имущества, включая замену сложных механизмов (источника повышенной опасности) и инженерных коммуникаций.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

6.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный МКД в результате ее действий или бездействия, в размере действительного ущерба.

6.2. Управляющая компания не несет ответственности за ущерб, возникший не по ее вине и не по вине ее работников, находящихся при исполнении своих служебных обязанностей.

6.3. 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, а также при предоставлении жилищных и коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая компания обязана произвести перерасчет за жилищные и коммунальные услуги ненадлежащего качества.

6.4. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей компании пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

Увеличение установленного в настоящей части размера пеней не допускается.

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

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

В случае причинения ущерба Собственнику Управляющая компания несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.7. 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 письмом с уведомлением.

6.8. Управляющая компания освобождается от ответственности за ухудшение качества коммунальных услуг, если оно произошло в результате непредотвратимых для Управляющей компании обстоятельств, которые повлияли на ухудшение качества коммунальных услуг.

К таким обстоятельствам, в частности, относятся:

- аварийная ситуация на общем имуществе, возникшая по вине Собственника или лиц, пользующихся его помещением(ями);

- бездействие Собственников помещений в МКД в проведении общего собрания, либо отказ общего собрания собственников помещений в МКД от проведения необходимых ремонтных работ в отношении общего имущества и оплате их стоимости;

- нарушение Собственником или лицами, пользующимися помещением(ями), правил пользования соответствующим помещением, повлекшее ухудшение качества предоставляемых коммунальных услуг;

6.9. Управляющая компания освобождается от ответственности за вред, причиненный общему имуществу собственников помещений в МКД, жизни, здоровью или имуществу Собственника или лиц, пользующихся его помещением(ями), при их отказе в доступе (не обеспечении доступа в случае не проживания, временного или постоянного отсутствия) к общему имуществу, расположенному или проходящему через их помещения.

При этом такой отказ должен быть зафиксирован актом, составляемым сотрудником Управляющей компании с участием председателя или члена Совета дома, а также в присутствии других лиц (например, соседей).

При устранении аварийных ситуаций Управляющая компания не несет ответственности за демонтаж самовольно возведенных конструкций, препятствующих допуску сотрудников Управляющей компании к общему имуществу, находящемуся в соответствующем помещении Собственника.

6.10. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома либо его отдельных элементов и непринятия собственниками помещений соответствующего решения о проведении текущего и (или) капитального ремонта, а равно отказ собственников от предложения Управляющей компании провести необходимые ремонтные работы, с дальнейшим возмещением Управляющей компании стоимости выполненных работ, Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. 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.

6.11. Управляющая компания несет ответственность перед собственниками помещений за невыполнение заданий Совета дома или решений общего собрания собственников помещений, которые были даны Управляющей компанией во исполнение

гражданско-правовых договоров, заключенных председателем Совета дома (Советом дома) с третьими лицами по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

6.12. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами настоящего договора, разрешаются путем переговоров или в претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии стороной составляет пять календарных дней с момента ее получения стороной. В случае если стороны не достигли соглашения, спор разрешается в Советском районном суде города Тамбова.

## **7. КОНТРОЛЬ ВЫПОЛНЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

7.1. Собственники вправе, а Совет дома и его председатель обязаны проверять качество, объемы и периодичность услуг и работ по содержанию и текущему ремонту, управлению домом, капитальному ремонту общего имущества дома, в том числе путем проведения соответствующей экспертизы, а также требовать от Управляющей компании устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

7.2. В случае выявления недостатков при выполнении надлежащим образом или несвоевременном выполнении услуг и работ, Совет дома с участием представителей Управляющей компании составляет акт выявленных недостатков, в котором указывается срок устранения недостатков.

7.3. При поступлении от Собственников соответствующего запроса Управляющая компания обязана в течение 5 (пяти) рабочих дней информировать их о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ, предусмотренных настоящим договором.

7.4. Управляющая компания ведет учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии) направлять потребителю ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

7.5. Собственник вправе требовать от Управляющей компании устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

## **8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

8.1. 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 производство соответствующих работ в Управляющей компании (через диспетчера).

8.2. 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 [ouk.uk68.ru](http://ouk.uk68.ru), а также размещена в местах общего пользования в подъезде первого этажа 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.

8.3. Заключение (подписание) от лица собственников многоквартирного дома председателем Советом дома настоящего Договора является дачей согласия Управляющей компании на обработку персональных данных, в соответствии с требованиями федерального закона РФ от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных»

## **9. ФОРС-МАЖОР**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности по настоящему Договору, если докажут, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайной и непреодолимой силы, 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.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют 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.

9.3. 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. Такое извещение направляется любыми доступными способами.

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Договор заключен сроком на один год.

10.2. Началом срока исполнения Управляющей компанией своих обязательств по настоящему Договору, а также датой, с которой начинается начисление Собственнику платежей, является дата внесения изменений в реестр лицензий Тамбовской области территориальным органом жилищного надзора.

10.3. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским и жилищным законодательством. Собственники вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор на общем собрании в любое время без указания мотивов и причин. Изменение настоящего Договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

10.4. При досрочном расторжении сторонами настоящего Договора Собственники помещений обязаны оплатить фактически понесенные Управляющей компанией расходы по предоставлению жилищно-коммунальных услуг и других услуг, предусмотренных настоящим Договором, а также предусмотренных другими договорами, заключенными в интересах Собственников с иными лицами и с согласия Собственников или Совета дома.

В свою очередь Управляющая компания должна вернуть собственникам, полученные и неизрасходованные денежные средства на содержание дома, предоставив Совету отчет.

10.5. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчётов между Управляющей компанией и Собственниками.

10.6. В случае расторжения Договора или прекращения его действия и отказа собственников, выраженного в протоколе общего собрания собственников МКД от



продления на новый срок, Управляющая компания в течение 3 (трех) рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию (базы данных) на МКД и иные документы, связанные с управлением таким домом, вновь выбранной управляющей организации или председателю Совета дома, ТСЖ, а также в случае непосредственного управления таким домом Собственниками помещений председателю Совета дома или любому члену Совета дома либо Собственнику, указанному в протоколе общего собрания собственников помещений МКД или если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения на основании его письменного заявления.

10.7. Все дополнительные соглашения к настоящему Договору и приложения к ним, а также приложения к Договору являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.9. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по каждому экземпляру у стороны, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Экземпляр Собственников хранится у председателя Совета дома.

10.10. Приложения к настоящему договору:

Приложение № 1 – Техническое состояние и состав общего имущества МКД.

Приложение № 2 – Перечень технической документации на МКД.

Приложение № 3 – Перечень и стоимость работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

## 10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Управляющая компания:**

**ООО «ОУК»**

392036, г. Тамбов, ул. Красная, д. 2, этаж 2

ИНН 6829125228/ КПП 682901001

р/с 40702810900000001658

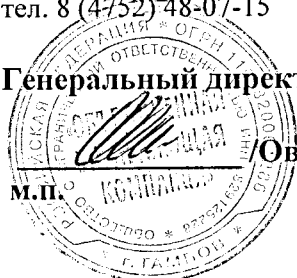
АО Банк «ТКПБ» г. Тамбов

к/с 30101810600000000755

БИК 046850755

тел. 8 (4752) 48-07-15

**Генеральный директор**



**Павел Александрович Овчинников П.А./**

М.П.

**Собственники помещений многоквартирного дома № 4А по ул. Астраханская, г. Тамбова, подписавшие договор управления №129/21 от 01.11.2021 г. (Приложение № 4)**

**Техническое состояние и состав общего имущества многоквартирного дома  
по адресу: г.Тамбов, ул. Астраханская, д. 4А  
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	<b>Помещения:</b> 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 подьезды				
2	<b>Ненесущие конструкции:</b> 2.1. Входные козырьки у подъездов 2.2. Входные лестничные марши 2.3. Отмостки				
3	<b>Сети канализации, всего м.</b>				
4	<b>Электрические сети</b>				
5	<b>Электрооборудование</b> 5.1. В Р У 5.2. Этажные щиты 5.3. Электроосветительная арматура 5.4. Электросчетчики общего учета				
6	<b>Газовые сети, всего м.</b> 6.1. Запорная арматура 6.2. Трубопроводы				
7	<b>Сети отопления</b> 7.1. Запорная арматура (задвижки/краны) 7.2. Запорная арматура (вентили/краны) 7.3. Отводы 7.4. Количество хомутов 7.5. Элеваторные узлы				
8	<b>Сети ГВС, всего м.</b> 8.1. Запорная арматура (задвижки/краны) 8.2. Запорная арматура (вентили/краны) 8.3. Отводы				
9	<b>Сети ХВС, всего м.</b> 8.1. Запорная арматура (задвижки/краны) 8.2. Запорная арматура (вентили/краны) 8.3. Отводы				
10	<b>Крыши, кв.м.</b> 10.1. Оголовки 10.2. Водосточные трубы, колена, воронки				
11	<b>Состояние вытяжной вентиляции и вентканалов</b>				
12	<b>Фундаменты</b>				
13	<b>Межпанельные швы</b>				



**Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома**  
**г.Тамбов, ул.Астраханская д.4А**

2287

№ п/п	Наименование работ	Виды работ	Периодичность	
<b>1. Управление многоквартирным жилым домом</b>				
1.	<i>Управление многоквартирным жилым домом</i>	Организация работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.	Постоянно	3,70
		Работа с поставщиками коммунальных ресурсов и услуг на основании заключенных договоров (в т.ч. представление интересов собственников при наличии прямых договоров с РСО).		
		Работа с потребителями по предоставлению ЖКУ.		
		Услуги по приему платежей, формированию и выпуску единого платежного документа на оплату жилищно-коммунальных услуг		
		Истребование дебиторской задолженности		
		Организация работы с провайдерами и поставщиками рекламных услуг в интересах собственников		
		Услуги по открытию и ведению лицевых счетов, регистрационному учету граждан		
<b>2. Содержание общего имущества многоквартирного дома</b>				
2.1.	<i>Уборка прилегающей территории</i>	В теплый период года: - Подметание и уборка прилегающей территории, входящей в состав общего имущества собственников помещений; - Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд; В холодный период года: - Сдвигание и подметание снега; - Очистка придомовой территории, входящей в состав общего имущества собственников помещений, от наледи и льда; - Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	1 раз в неделю или по мере необходимости	0,00
2.1.1.	<i>Уборка подъездов</i>	Влажная уборка л/площадок и маршей, кабины лифта	1 раз в неделю	1,65
2.2.	<i>Содержание помещений общего имущества</i>	Дератизация помещений общего имущества.	По мере необходимости	0,00
		Дезинсекция помещений общего имущества.	По мере необходимости	
2.3.	<i>Проведение технических осмотров и мелкий ремонт</i>	Проведение техосмотров (в т.ч. Оценка состояния крыши, цоколя, отмостки), устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств	2 раза в год и по мере необходимости	0,10
2.4.	<i>Подготовка многоквартирного дома к отопительному сезону и эксплуатация инженерных систем</i>	Прочистка систем водостока и канализации.	По мере необходимости	1,50
		1.Обслуживание системы отопления - смазка запорных устройств, единичная замена кранов (кроме задвижек) 2.Промывка системы отопления (1 раз в год) 3. Обслуживание системы ГВС/ХВС - смазка запорных устройств, единичная замена кранов (кроме задвижек), 4. Проведение сварочных работ в объеме необходимом для выполнения п.1 и 3	Весенне-летний период и по мере необходимости	
		Поддержание надлежащего состояния козырьков над входными группами: очистка и окраска 1 раз в год	Ежегодно	
2.5.	<i>Обслуживание систем вентиляции</i>	Проведение осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, проверка тяги	3 раза в год и по мере необходимости	0,55
2.6.	<i>Обслуживание общих приборов учета тепловой энергии</i>	1. Снятие показаний и анализ данных о теплоснабжении 2. Отслеживание погрешностей в показаниях 3. Подготовка и отправка отчета в РСО 4. Оперативное реагирование на возникновение нештатных ситуаций (кроме проведения поверки)	В течение отопительного сезона	0,50
<b>3. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома</b>				
3.1	<i>Текущий ремонт конструктивных элементов жилых зданий и внешних сооружений</i>	Ремонт кровли.	По мере необходимости по решению собственников в рамках накопленных средств	7,00
		Ремонт, окраска цоколей.		
		Ремонт отмостки		
		Ремонт поверхностей наружных стен		
		Ремонт козырьков над входами в подъезд, ступеней и площадок при входе в подъезд.		
	<i>Текущий ремонт</i>	Ремонт и замена отдельных частей ВРУ, этажных РЩ, светильников (за исключением приборов учета).		
		Текущий ремонт электросетей с заменой отдельных участков.		

3.2	внутридомовых инженерных коммуникаций	Текущий ремонт и замена (не подлежащей ремонту) вводной запорной и регулировочной арматуры (отопление,ХВС,ГВС, канализация)		
		Текущий ремонт и замена (не подлежащей ремонту) запорной и регулировочной арматуры разводки по стоякам (отопление,ХВС, ГВС, канализация).		
4.	<b>Аварийное обслуживание</b>			
4.	<b>Аварийное обслуживание</b>	Устранение аварийных ситуаций на внутридомовых инженерных коммуникациях.	При возникновении аварийных ситуаций	0,65
5.	<b>Техническое обслуживание</b>			
<b>Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества</b>				<b>11,95</b>
<b>ВСЕГО плата за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества</b>				<b>15,65</b>

<b>Содержание</b>	<b>4,95</b>
Дополнительно:	
Техническое обслуживание внутридомовых газопроводов	0,205
Техническое обслуживание лифтов	1,85