

**ДОГОВОР**  
**управления многоквартирным домом**  
**№ 11 по ул. Дорожной, г. Калуги**

г. Калуга

«27» 10 2021 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Губерния» (ООО «УК «Губерния»)** лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 225 от «13» декабря 2018 года, в лице генерального директора Куликовой Светланы Сергеевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **Калужская область, город Калуга, улица Дорожная, д. 11** (именуемые в дальнейшем – собственники помещений или собственники), с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол № б/н от «26» 10 2021 года).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников жилых (нежилых) 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 содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

**2. Предмет договора**

2.1. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по надлежащему содержанию, текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с *Приложением № 2 к настоящему Договору*, обеспечить постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг непосредственно ресурсоснабжающими организациями, а так же осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав и техническое состояние общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, отражены в *Приложении № 1 к настоящему Договору*.

В случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в Договоре, приоритет имеют сведения, содержащиеся в реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом.

В состав общего имущества не включаются индивидуальные (квартирные) приборы учета электрической энергии, индивидуальные (квартирные) приборы учета холодной воды, газа, за содержание, установку, замену и ремонт которых ответственность несут собственники помещений в многоквартирном доме.

В состав общего имущества дома не включается земельный участок, стоящий на кадастровом учете, а также находящиеся на данном земельном участке объекты (игровые, спортивные площадки и т.п.) и зеленые насаждения.

Ответственность за безопасность земельного участка, а также за находящиеся на данном земельном участке объекты (игровые, спортивные площадки и т.п.) и зеленые насаждения в случае принятия данного земельного участка и объектов на баланс общего имущества собственников несут собственники помещений в многоквартирном доме.

В случае принятия общим собранием собственников помещений решения об утверждении тарифа на уборку, благоустройство земельного участка и содержание находящихся на данном земельном участке объектов (игровых, спортивных площадок и т.п.) предоставление данных услуг могут быть делегированы Управляющей организацией путем заключения отдельного договора или дополнительного соглашения к настоящему Договору.

2.3. Граница эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником указана в *Приложении № 3 к настоящему Договору*.

2.4. При управлении многоквартирным домом Управляющей организацией коммунальные услуги собственникам и пользователям 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 предоставляются ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии с заключенными с каждым собственником помещения в многоквартирном доме, действующим от своего имени, договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, договором на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами.

2.5. Работы по ремонту производятся после принятия решения на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме о необходимом объеме работ, порядке (размере и сроках) финансирования ремонта.

Неотложные, аварийные работы производятся управляющей организацией без принятия вышеуказанного решения общего собрания при наличии денежных средств на счете многоквартирного дома по соответствующей статье затрат.

В случае необходимости проведения аварийных (неотложных) работ, связанных с получением управляющей организацией предписаний от уполномоченных на то органов, и отсутствии денежных средств по соответствующей статье затрат, управляющая организация вправе самостоятельно принять решение о производстве работ за свой счет с последующим взиманием (выставлением в платежных документах на оплату жилищно-коммунальных услуг) затраченных денежных средств с Собственников.

2.6. Управляющая организация вправе выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения обусловлена устранением угрозы жизни и здоровью проживающих лиц в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем Управляющая организация обязана проинформировать собственников помещений.

Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от собственников на текущий ремонт общего имущества, а в случае отсутствия достаточных средств Управляющая компания выставляет собственникам и нанимателям дополнительно недостающую сумму, пропорционально занимающей площади помещения.

Информирование собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на информационных досках или входных дверях каждого подъезда.

2.7. Собственники переуступают Управляющей организации право требования с предыдущей управляющей (обслуживающей) организации или ТСЖ (ЖК, ЖСК) (далее – предыдущая организация) денежных средств, поступивших по ранее заключенному договору, а также оплаченных в аванс платежей и денежных средств по неисполненным обязательствам такой организацией. Средства, полученные от предыдущей организации, аккумулируются на статью «текущий ремонт» общего имущества в многоквартирном доме.

2.8. В случае, если многоквартирный дом является объектом культурного наследия на Управляющую организацию данным договором не возлагаются обязательства по выполнению требований охранного обязательства.

### **3. Права и обязанности сторон**

#### **3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме. В случае оказания услуг и работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. В целях содержания общего имущества в Многоквартирном доме от своего имени заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями, а также с соответствующими организациями на обслуживание наружных газовых сетей (в домах с газом), вентканалов, дымоходов (в домах, оборудованных газовыми колонками), санитарную обработку подвалов и мусорокамер (дератизация, дезинсекция), механизированную уборку снега (в зимнее время), проведение технического обслуживания лифтов, ежегодного освидетельствования лифтов и страхование гражданской ответственности при эксплуатации опасных производственных объектов - лифтов (в домах, оборудованных лифтами), а также прочие, необходимые для исполнения настоящего Договора работы и услуги.

3.1.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии на общем имуществе многоквартирного дома.

3.1.5. Производить начисление платы Собственнику помещения за работы и услуги управляющей организации, обеспечивая доставку счета-квитанции или счета в срок до 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

3.1.6. Производить при обращении Потребителей проверку правильности исчисления предъявленного к уплате размера платы за жилое помещение, задолженности или переплаты за жилое помещение, правильности начисления неустоек (штрафов, пеней) и по результатам проверки выдавать заявителю документы, содержащие правильно начисленные платежи.

3.1.7. Осуществлять рассмотрение иных обращений Потребителей и принимать по ним соответствующие меры в установленные законодательством и настоящим Договором сроки.

3.1.8. Приступить к выполнению своих обязательств с момента внесения соответствующего изменения в реестр лицензий Калужской области государственной жилищной инспекцией Калужской области в отношении многоквартирного дома.

3.1.9. Истребовать у предыдущей управляющей (обслуживающей) организации или ТСЖ (ЖСК, ЖК) техническую и иную документацию на управляемый многоквартирный дом, а в случае невозможности ее истребования - восстановить. Расходы Управляющей организации, понесенные на восстановление такой документации, подлежат возмещению со стороны Собственников.

3.1.10. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы в течение 30 (тридцать) дней с момента прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в доме – одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.11. Надлежащим образом исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством РФ и настоящим Договором.

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

3.2.1. Требовать своевременного и в полном объеме внесения Собственником помещения в многоквартирном доме платы за выполненные работы и оказанные услуги в рамках предмета настоящего Договора, уплаты неустойки (штрафов, пеней).

3.2.2. Самостоятельно, соблюдая установленные законодательством РФ периоды и сроки, определять порядок и способ выполнения работ по содержанию общего имущества многоквартирным домом, привлекать третьих лиц, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.3. Требовать в соответствии с законодательством РФ допуска в заранее согласованное с Потребителем время в занимаемое Потребителем помещение своих представителей (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.4. Не производить работы по ремонту общего имущества многоквартирного дома, работы по устранению недостатков, возникших до момента начала управления многоквартирным домом, а также по предписаниям правоохранительных, надзорных, контролирующих и иных органов в случае недостаточного финансирования работ (отсутствия денежных средств на счете дома и др.), не принятия собственниками решения о производстве работ и сроках их выполнения, а также за счет собственных денежных средств управляющей организации. В случае необходимости проведения аварийных (неотложных) работ, связанных с получением управляющей организацией предписаний от уполномоченных на то органов и отсутствии денежных средств по соответствующей статье затрат управляющая организация вправе самостоятельно принять решение о производстве работ за свой счет с последующим взиманием (выставлением в платежных документах на оплату жилищно-коммунальных услуг) затраченных денежных средств с Собственников.

3.2.5. Ежегодно повышать размер платы за содержание и ремонт жилья на индекс потребительских цен в РФ на ЖКУ без проведения общего собрания собственников.

3.2.6. Если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом в соответствии с размещенным в системе ежегодным отчетом о выполнении договора управления фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, указанная разница остается в распоряжении управляющей организации при условии, что

полученная управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению многоквартирным домом, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, подтвержденному в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.2.7. Требовать в установленном законодательством порядке возмещения убытков (реального ущерба и упущенной выгоды), понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его помещении, в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его помещении общему имуществу многоквартирного дома. Требование оформляется в виде претензии с перечислением восстановленных элементов общего имущества многоквартирного дома и сроками исполнения претензии.

3.2.8. Управляющая организация вправе инициировать проведение общего собрания собственников в форме очного/заочного голосования.

3.2.9. В случае возникновения аварийной ситуации на инженерных коммуникациях и конструкциях, являющихся общим имуществом дома, Управляющая организация вправе использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для ликвидации аварии. Выполненные работы по устранению аварийной ситуации отражаются в отчете по исполнению договора управления. В случае, когда работы текущего ремонта выполнены, то затраты на ликвидацию аварийной ситуации учитываются при планировании работ текущего ремонта на следующий год.

3.2.10. Осуществлять планирование выполнения работ по ремонту дома с учетом фактического объема финансирования; первоочередными являются работы, направленные на обеспечение нормального функционирования элементов жилого дома и его инженерных систем, неисполнение которых может повлечь причинение вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников жилых помещений.

3.2.11. Управляющая организация вправе изменить очередность и (или) график выполнения отдельных работ и услуг при необходимости предотвращения аварийных ситуаций, а также самостоятельно определять подрядчика, порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, включая очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг исходя из климатических условий, сезонности производства отдельных видов работ, технического состояния и конструктивных особенностей многоквартирного дома, технических и финансовых возможностей Управляющей организации.

3.2.12. Информировать надзорные органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.13. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

### **3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Использовать жилые, нежилые помещения, находящиеся в их собственности и владении, в соответствии с их назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ.

3.3.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами действующего законодательства, в частности, Правила пользования жилыми помещениями, Порядок содержания общего имущества (утвержденный Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»).

3.3.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.3.4. Содержать и поддерживать жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий ремонт внутри жилого помещения.

3.3.5. Выполнять при эксплуатации и использовании помещения следующие требования:

а) не производить переустройство и (или) перепланировку помещения в нарушение установленного законом порядка;

б) не производить без согласования Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в помещении;

в) не ограничивать доступ к инженерным коммуникациям в помещении, в том числе не уменьшать размеры установленных в помещении сантехнических люков и проёмов, и не закрывать инженерные коммуникации и запорную арматуру конструкциями и (или) элементами отделки, по требованию Управляющей организации за свой счет осуществить демонтаж конструкции и элементов отделки;

- г) использовать пассажирские лифты в соответствии с правилами их эксплуатации;
- д) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем;
- е) не допускать без соответствующего согласования переустройство системы отопления, изменяющее проектную теплоотдачу в помещении, в том числе (но не ограничиваясь указанным) увеличение площади приборов отопления, изменение числа отопительных приборов, изменение диаметра стояков системы отопления, изменение материалов стояков и (или) отопительных приборов системы отопления);
- ж) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;
- з) не допускать выполнение в помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба помещениям иных собственников либо общему имуществу многоквартирного дома;
- и) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) помещение;
- к) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения общего имущества многоквартирного дома;
- л) не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования;
- м) без согласования с контролирующими органами и управляющей организацией не производить смену цвета оконных блоков, замену остекления помещений и балконов, а также установку на фасадов домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик многоквартирного дома.

3.3.6. Предоставить в Управляющую организацию копию правоустанавливающего документа и оригинал для сверки.

3.3.7. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 5 (пяти) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

- а) о заключении договоров найма (аренды) помещения;
- б) о смене нанимателя или арендатора помещения, об отчуждении помещения (с представлением документов);
- в) о постоянно (временно) зарегистрированных в помещении лицах;
- г) о смене адреса фактической регистрации собственника помещения;
- д) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.
- е) о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.)

3.3.8. Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилое помещение.

3.3.9. Допускать в порядке, установленном законодательством РФ, представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), в занимаемое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное время, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.10. Собственник помещения, иные дееспособные лица, проживающие в занимаемом помещении, дают своё согласие Управляющей организации на обработку своих персональных данных, в том числе путём передачи их для обработки третьим лицам, для достижения целей в рамках предмета настоящего Договора.

Для исполнения договорных обязательств Собственник предоставляет следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в многоквартирном доме праве собственности на помещение (при наличии), сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора в части начисления платежей.

3.3.11. Заключить договор со специализированной организацией на обслуживание внутриквартирного газового оборудования.

3.3.12. Учитывать, что границей эксплуатационной ответственности газового оборудования является первое отключающее устройство в жилом/нежилом помещении.

3.3.13. Надлежащим образом исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством РФ и настоящим Договором.

#### **3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. В порядке, установленном действующим законодательством осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.4.3. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного к уплате размера платы за жилое помещение, а также иную информацию, которую Управляющая организация обязана предоставить Собственнику в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

3.4.4. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем или в аренду.

#### **4. Цена договора. Размер платы за помещение. Порядок расчетов.**

4.1. Размер платы за помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорционально занимаемому Собственником жилому помещению согласно ст. 249 ГК РФ и ст. 37,39 ЖК РФ, а также размер платы определяется в соответствии с нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

4.2. Размер платы определяется:

- на общем собрании Собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. м в месяц;
- по ценам и ставкам за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. м в месяц, устанавливаемым органами государственной власти на очередной календарный год (если на общем собрании Собственников помещений не принято решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения).

4.3. Плата за содержание жилого помещения, включает в себя:

- плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом;
- работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 2);
- плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 4).

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

4.5. Размер платы за жилое помещение (тариф на содержание, без учета платы за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме) установлен решением собственников, оформленным протоколом общего собрания собственников помещений в размере указанном в *Приложении 2 к настоящему Договору* в месяц.

Размер платы за жилое помещение, установленный для собственников жилых помещений в многоквартирном доме, применяется и по отношению к собственникам нежилых помещений.

4.6. Изменение размера платы за содержание и ремонт общего имущества за расчетный период в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, осуществляется в порядке, установленном Правительством РФ и настоящим Договором.

4.7. При отказе одной из сторон от подписания акта выполненных работ в нем делается отметка об этом. Сторона, не подписавшая акт, обязана в течение трех дней письменно сообщить о причинах отказа и обосновать их. При несообщении этих сведений односторонний акт выполненных работ считается подписанным, действительным и подлежит оплате. Работы считаются выполненными в полном объеме без претензий со стороны Заказчика, собственников, нанимателей и иных пользователей помещений.

4.8. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным полному календарному месяцу.

4.9. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 5 (пяти) дней обратиться в Управляющую организацию для его получения.

4.10. Плата за услуги вносится Собственником ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за расчетным (далее – срок оплаты), в соответствии с платежным документом Управляющей организации. Если собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, чем установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается

авансовым платежом за последующий период при отсутствии задолженности за предыдущие расчетные периоды.

4.11. Поступившая от Собственника плата без указания назначения платежа засчитывается при наличии задолженности в погашение задолженности за наиболее ранний неоплаченный период в пределах трехлетнего срока исковой давности.

4.12. Неиспользование Собственником и Пользователями помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение.

4.13. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальный ресурс Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта Калужской области.

## 5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (границах эксплуатационной ответственности по Приложению № 3 к настоящему Договору) с момента вступления Договора в силу.

5.3. Собственник несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

5.4. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все возникшие в результате этого последствия в соответствии с законодательством. В частности, Собственник несет ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении и устранение аварий в объеме возникших убытков.

5.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников помещений в МКД в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба, за исключением случаев, причинения ущерба не по ее вине.

5.6. Основанием для привлечения Управляющей организации к ответственности в рамках предмета настоящего Договора является регистрация факта нарушения условий настоящего Договора Управляющей организацией посредством составления в порядке и сроки, предусмотренные законодательством РФ, соответствующего акта о ненадлежащем исполнении принятых на себя обязательств.

5.7. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- действий (бездействий) Собственниками, лиц, проживающих в помещении Собственника;
- использования Собственником общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечения исполнения Собственником своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.)
- за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего Договора;
- за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не исполнили своих обязательств по оплате за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору.
- в случае признания в установленном порядке многоквартирного дома ветхим, аварийным,

5.8. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный Собственнику из-за недостатков по содержанию, текущему ремонту мест общего пользования возникших до заключения настоящего Договора.

5.9. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.10. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей по настоящему Договору, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере, установленном частью 14 статьи 155 ЖК РФ.

5.11. Уплата пени не освобождает Стороны от исполнения обязательств по настоящему Договору.

## **6. Порядок разрешения споров**

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора управления, могут быть урегулированы путем переговоров. В случае, если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке.

6.2. Претензии (жалобы) Собственника помещения в рамках предмета настоящего Договора, направляемые в Управляющую организацию, подлежат рассмотрению в течение 30 календарных дней, если иной срок не предусмотрен законодательством РФ.

6.3. Обращения Управляющей организации в адрес Собственника помещения в рамках предмета настоящего Договора, подлежат рассмотрению в течение 30 дней.

## **7. Действие обстоятельств непреодолимой силы**

7.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действиями обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в том числе объявленной или фактической войне, гражданских волнений, эпидемии, блокады, эмбарго, пожаров, землетрясений, наводнений, и других природных стихийных бедствий, а также изданием актов государственных органов.

7.2. Свидетельство, выданное соответствующим компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.

7.3. Сторона, которая не исполняет обязательств по настоящему Договору вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, должна незамедлительно известить другую сторону о таких обстоятельствах и об их влиянии на исполнение обязательств.

7.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении 3 (трех) последовательных месяцев, настоящий Договор может быть расторгнут любой из Сторон путем направления письменного уведомления другой Стороне.

## **8. Изменение и расторжение Договора**

8.1. Заявление Управляющей организации о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия направляется не позднее одного месяца до истечения срока действия:

- собственнику помещения;
- в правление ТСЖ/ЖСК (на юридический адрес) заказным письмом;
- в орган местного самоуправления (для назначения временной управляющей организации).

8.2. Управляющая организация вправе до окончания срока действия настоящего Договора инициировать внеочередное общее собрание собственников помещений для принятия решения о выборе иной управляющей организации и заключения с ней Договора управления.

8.3. Одновременно с заявлением о прекращении Договора Управляющая организация:

- направляет в орган ГЖН заявление о внесении изменений в реестр лицензий в связи с прекращением Договора управления;
- направляет в орган местного самоуправления техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, необходимые для назначения временной управляющей организации и (или) для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

8.4. Управляющая организация вправе направить Собственникам помещений предложение о расторжении договора управления по соглашению сторон в случаях:

- когда неполное внесение Собственниками помещений платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате за коммунальные ресурсы, приобретаемых у ресурсоснабжающих организаций.

- когда общим собранием собственников помещений в течение 1 (одного) месяца с момента направления Управляющей организацией в адрес собственников предложения об изменении размера платы по содержанию, текущему ремонту и управлению многоквартирным домом не принято соответствующее решение (в том числе по причине отсутствия кворума общего собрания собственников).

В течение 30 дней каждый Собственник вправе направить в Управляющую организацию письменные предложения об урегулировании условий расторжения договора управления.

Если большинством Собственников помещений от общего числа Собственников в многоквартирном доме возражения на предложение Управляющей организации о расторжении договора не направлены, Договор считается расторгнутым по соглашению сторон на предложенных Управляющей организацией условиях.



Датой расторжения настоящего Договора в этом случае признается первое число месяца, следующего за месяцем, в котором истек срок направления Собственниками помещений письменных возражений по вопросу расторжения договора управления.

8.5. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

8.6. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчётов между управляющей организацией и Собственниками.

8.6. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения относительно условий Договора, споры и разногласия решаются в соответствии с законодательством РФ.

## **9. Срок действия Договора**

9.1. Срок действия настоящего Договора начинается с момента внесения соответствующего изменения в реестр лицензий Калужской области государственной жилищной инспекцией Калужской области в связи с заключением договора управления таким домом и действует в течение 1 (одного) года.

9.2. В случае, если за 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора ни одной из сторон не будет в письменной форме заявлено о прекращении настоящего договора, договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях.

## **10. Заключительные положения**

10.1. Все вопросы, не урегулированные в настоящем договоре, решаются в соответствии с действующим законодательством.

10.2. Все споры, возникшие из настоящего договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достигнуть взаимного соглашения споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

10.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой стороны, каждый из которых имеет равную юридическую силу. Каждый собственник помещения имеет право получить по его требованию заверенную Управляющей организацией копию договора, имеющую равную юридическую силу с подлинниками.

10.4. Подписанием настоящего договора Управляющая организация получает право на обработку персональных данных Собственников, персональных данных несовершеннолетних (недееспособных) в соответствии с ч. 1 ст. 6 Федерального закона РФ от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», а именно: Ф.И.О., дата и место рождения, адрес регистрации, предыдущее и новое место жительства, даты снятия и постановки на регистрационный учет с целью получения подготовки пакета документов на регистрацию и снятие с регистрационного учета по месту жительства и месту пребывания, на обмен паспорта и документирование несовершеннолетних, осуществление начислений за ЖКУ, получения скидок по оплате жилья, информирования о наличии задолженности по оплате ЖКУ. Обработка персональных данных осуществляется в виде сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, передачи данных определенному кругу лиц: судам общей юрисдикции, мировым судьям, управлениям ФССП, органам местного самоуправления и их структурам, в том числе: управлению социальной защиты, органам опеки и попечительства, управлению городского хозяйства города Калуги и др., государственным образовательным учреждениям (детским домам) и др. учреждениям, действующим в интересах детей, недееспособных лиц, а также обезличивание, блокирование, уничтожение.

В целях исполнения настоящего договора Собственники не возражают против передачи вышеуказанных персональных данных третьему лицу (специализированной организации).

10.5. К настоящему договору прилагаются следующие приложения, являющиеся его неотъемлемыми частями:

10.5.1. Приложение № 1 «Состав и состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме».

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

10.5.3. Приложение № 3 «Граница эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником».

10.5.4. Приложение № 4 «Перечень коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме».

10.5.5. Приложение № 5 «Реестр собственников помещений многоквартирного дома, заключивших договор управления многоквартирным домом».

## 11. Реквизиты Сторон

Управляющая организация:

Управляющая организация  
ООО «УК «Губерния»  
Юридический адрес: 248029, г. Калуга, ул. Карачевская, д.  
19, к. 2  
Фактический адрес: 248030, г. Калуга, ул. Суворова, д.  
71А, оф. 121  
ОГРН 1184027014423  
ИНН 4028067718  
КПП 402801001

Собственники помещений  
многоквартирного дома:

Согласно прилагаемому реестру



М.П. Генеральный директор ООО «УК «Губерния»

С. С. Куликова

Приложение № 1  
к Договору управления многоквартирным домом  
№ 11 по ул. Дорожной г. Калуги от «21» 10 2021 года

**Состав и состояние  
общего имущества многоквартирного дома**

**I. Общие сведения о многоквартирном доме**

1. Адрес многоквартирного дома	г. Калуга, ул. Дорожная, д. 11
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	-
3. Серия, тип постройки	1-447
4. Год постройки	1971
5. Степень износа по данным государственного технического учета	-
6. Степень фактического износа	-
7. Год последнего капитального ремонта	-
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу	-
9. Количество этажей	5
10. Наличие подвала	-
11. Наличие цокольного этажа	-
12. Наличие мансарды	-
13. Наличие мезонина	-
14. Количество квартир	100
15. Количество нежилых помещений	-
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания	
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания)	
18. Строительный объем	
19. Площадь:	
а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	5825,6
б) жилых помещений (общая площадь квартир)	4510,1
в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	214,3
г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	399
20. Количество лестниц	6
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	-
22. Уборочная площадь общих коридоров	-
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	-
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	-
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	-

**II. Конструктивные элементы многоквартирного дома  
и его техническое состояние, включая пристройки**

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома (указать, удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты).
1. <b>Фундамент</b>	бутовый	Удовлетворительное
2. <b>Наружные, внутренние капитальные стены</b>	кирпичные	Удовлетворительное
3. <b>Перегородки</b>	кирпичные	Удовлетворительное
4. <b>Перекрытия: чердачные, междуэтажные, подвальные (другое)</b>	железобетонные	Удовлетворительное
5. <b>Крыша</b>	<b>плоская</b>	Удовлетворительное
6. <b>Полы</b>		Удовлетворительное
7. <b>Проемы: окна, двери</b>		Удовлетворительное
8. <b>Отделка: внутренняя/наружная (другое) помещений</b>		Удовлетворительное
9. <b><u>Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:</u></b>		
а) вентиляция		Удовлетворительное
б) лифты		нет
в) электроплиты		нет
г) телефонные сети		Удовлетворительное
д) сигнализация		нет
е) мусоропровод		нет
10. <b><u>Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:</u></b>		
а) электроснабжение	<b>Гор. сеть</b>	Удовлетворительное
б) холодное водоснабжение	<b>централизованное</b>	Удовлетворительное
в) водоотведение	<b>централизованное</b>	Удовлетворительное
г) отопление	<b>централизованное</b>	Удовлетворительное
д) горячее водоснабжение	<b>централизованное</b>	Удовлетворительное

\*Настоящие данные о составе общего имущества к многоквартирному дому приведены в соответствии с техническим паспортом на здание многоквартирного дома, составленному по состоянию на «\_\_\_» \_\_\_\_\_ года.

\*Техническое состояние общего имущества многоквартирного дома описано по состоянию на дату заключения настоящего Договора. (если нет, то убрать)

Приложение № 2  
к Договору управления многоквартирным домом  
№ 11 по ул. Дорожной г. Калуги от «24» 10 2021 года

**ПЕРЕЧЕНЬ**  
работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в  
многоквартирном доме

N п/п	Вид платы	Единица измерения	Размер платы, рублей
1	2	3	4
	* Размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения, в том числе:	кв. м общей площади	15,37
1.	Содержание жилого помещения, в том числе:	-//-	<b>13,38</b>
1.1.	Содержание конструктивных элементов жилых зданий	-//-	1,69 ✓
1.1 (2)	Содержание дымовых и вентиляционных каналов многоквартирных домов, жилые помещения в которых оборудованы газовыми водонагревателями/котлами	-//-	0,15 ✓
1.2.	Управление многоквартирным домом	-//-	3,46 ✓
1.5.	Техническое обслуживание внутридомовых сетей холодного водоснабжения	-//-	0,32 ✓
1.6.	Техническое обслуживание внутридомовых канализационных сетей	-//-	0,32 ✓
1.7.	Техническое обслуживание внутридомовых электрических сетей	-//-	0,20 ✓
1.8	Техническое обслуживание внутренних тепловых сетей	-//-	0,54 ✓
1.8.	Техническое обслуживание фасадных и внутридомовых газопроводов	-//-	0,16 ✓
1.9.	Содержание придомовой территории	-//-	3,04 ✓
1.10	Уборка мест общего пользования	-//-	3,50 ✓
2.	Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома	-//-	<b>1,99</b>
2.1.	Текущий ремонт конструктивных элементов жилых зданий	-//-	1,24 ✓
2.4.	Текущий ремонт внутридомовых сетей холодного водоснабжения	-//-	0,13 ✓
2.5.	Текущий ремонт внутридомовых канализационных сетей	-//-	0,13 ✓
2.6.	Текущий ремонт внутридомовых электрических сетей	-//-	0,16 ✓
2.7	Текущий ремонт внутридомовых тепловых сетей	-//-	0,20 ✓
3.	Обслуживание коллективного (общедомового) прибора учета электроэнергии (после оборудования многоквартирного дома коллективным (общедомовым) прибором учета)	1 прибор учета в месяц	12,54 ✓

**Приложение № 3**  
к Договору управления многоквартирным домом  
№ 11 по ул. Дорожной г. Калуги от «27» 10 2021 года

**Граница эксплуатационной ответственности  
между Управляющей организацией и Собственником**

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и внутриквартирным оборудованием является:

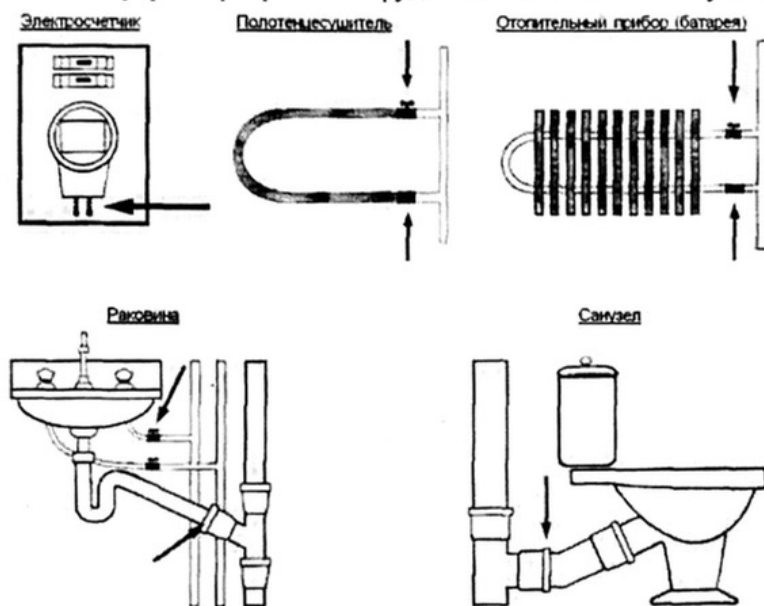
**По строительным конструкциям** — внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в жилое помещение, т.е. окна, дверь и внутренняя отделка относятся к личному имуществу Собственника;

**На системах отопления, горячего и холодного водоснабжения** — отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире), т.е. первый вентиль и система далее — относятся к внутриквартирному оборудованию;

**На системе канализации** — плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире), т.е. система канализации, расположенная в помещении (квартире) до канализационного стояка, относится к внутриквартирному оборудованию.

**На системе электроснабжения** входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке, т.е. квартирный электросчетчик, автоматические выключатели и внутренняя электропроводка с электрооборудованием — относятся к внутриквартирному оборудованию.

Ремонт внутриквартирного оборудования Собственник осуществляет за собственные средства.



**Приложение № 4**  
к Договору управления многоквартирным домом  
№ 11 по ул. Дорожной г. Калуги от «27» 10 2021 года

**Перечень коммунальных ресурсов,  
потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме**

№	Вид коммунального ресурса
1	Холодная вода
2	Отведение сточных вод
3	Электрическая энергия

