

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ  
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ ПО АДРЕСУ: Г. КУРСК, 3-Й ВЕСЕННИЙ ПРОЕЗД, Д. № 4**

г.Курск

\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Парижское» (далее – ООО УК «Парижское»), именуемое в дальнейшем «Управляющий», в лице директора Ситникова Андрея Александровича, действующего на основании Устава, и

\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Собственник», являющийся собственником жилого (нежилого) помещения № \_\_\_\_\_ жилого многоквартирного дома № 4 по 3-му Весеннему проезду в городе Курске, действующий на основании свидетельства о праве собственности, выписки из ЕГРН, передаточному акту или иному документу о передаче помещения

№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, 2021г,

именуемые далее «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем.

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен по инициативе собственника помещения на условиях, согласованных с управляющей организацией на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, указанного в Протоколе № 1 от 01.12.2021 г. общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и хранящегося по адресу: г.Курск, ул.Парижской Коммуны д.34, офис ООО УК «Парижское».

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

**Собственник** - собственник помещений в многоквартирном доме, осуществляющий владение, пользование и в установленных законодательством пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме, и являющийся пользователем жилищно-коммунальных услуг.

**Управляющий** – организация, выполняющая функции по управлению многоквартирным домом.

Управление включает в себя:

-заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, контроль за качеством работ;

- заключение в интересах собственников договоров на предоставление коммунальных услуг, контроль за качеством коммунальных услуг;

-организацию начисления платежей за жилищно-коммунальные услуги с учетом льгот, выдачи единых платежных документов, в том числе счета-квитанции, выдаваемые Собственникам жилых помещений и счета-фактуры, выдаваемые Собственникам нежилых помещений или иным лицам, владеющим, таким помещением на законных основаниях, сбора платы за жилищно-коммунальные услуги, расчетов с подрядными и ресурсосберегающими организациями за оказанные услуги собственнику, взыскание задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг;

-подготовку предложений о проведении капитального и текущего ремонта в случае обращения собственников по вопросам их проведения, а также в случае формирования адресных программ проведения капитального ремонта за счет средств бюджета.

В отношениях с подрядными и ресурсоснабжающими организациями Управляющий действует от своего имени в интересах и за счет Собственника.

**Подрядные и ресурсоснабжающие организации** - организации различных форм собственности, на которые Управляющим на договорной

основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по содержанию и ремонту, капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, водоснабжению, водоотведению, электроснабжению.

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

1.4. Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием помещения в многоквартирном доме определяется в соответствии с правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

#### Границы эксплуатационной ответственности между Управляющим и Собственником:

Управляющего:	Собственника:
1. Стояки горячего и холодного водоснабжения, ответвления от стояков до запорно-регулирующей арматуры.	1. Ответвления от стояков горячего и холодного водоснабжения, включая запорно-регулирующую арматуру в квартире (нежилом помещении) и сантехоборудование в жилом/нежилом помещении.
2. Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирных счетчиков), отключающие устройства на квартиру, расположенные в этажных щитках.	2. Внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитках, включая электросчетчики.

3. Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками.	3. Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба или тройника общего стояка.
4. Стояки системы отопления до запорной регулирующей арматуры	4. Ответвления от запорной регулирующей арматуры, включая обогревающие элементы (радиаторы) и запорно-регулирующую арматуру.
5. По строительным конструкциям - внешняя поверхность стен помещения, оконных заполнений.	5. По строительным конструкциям- внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру).

1.5. Состав общего имущества многоквартирного дома и около домового территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на строение. Отчуждение части инженерного оборудования осуществляется только при его ремонте.

Управляющий обеспечивает изготовление технической документации по многоквартирному дому при ее отсутствии на момент заключения договора. Расходы, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются Управляющему Собственниками помещений за счет собранных средств на текущий ремонт.

1.6. Стороны пришли к соглашению, что для эффективного выполнения положений настоящего договора, они вправе заключать договоры с третьими лицами, не ущемляющие прав каждой из Сторон настоящего договора.

1.7. Собственники (владельцы) поручают Управляющему произвести регистрацию в органах Ростехнадзора лифтов, принадлежащих им на правах долевой собственности, а Управляющий принимает на себя обязательства произвести данную регистрацию от своего имени и за счет средств собственников.

1.8. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлениями Правительства РФ, нормативными и правовыми актами города Курска и Курской области.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющим по заданию Собственника работ по организации надлежащего содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, организация предоставления коммунальных услуг надлежащего качества собственникам помещений в таком доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору.

## 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющий обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

3.1.2. Обеспечить предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме (в том числе и услуги по управлению многоквартирным домом) в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющего от Собственников в соответствии с перечнем, указанным в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Организовать в интересах собственников от своего имени заключение с подрядными организациями договоров на оказание услуг и выполнение работ, в том числе вывоз бытовых отходов.

Перечень видов работ, включенных в плату за ремонт и содержание жилья, оговаривается действующим законодательством (нормативными актами органов местного самоуправления).

Управляющий обязан организовать работы по содержанию и текущему ремонту многоквартирного жилого дома в объеме собранных средств.

3.1.3. Обеспечить Собственника информацией о телефонах Федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов РФ, органов местного самоуправления, аварийно-диспетчерской службы, режиме работы специалистов отделений Управляющего, путем их указания в данном договоре, на платежных документах и размещения объявлений перед подъездами многоквартирного дома или их передача уполномоченному собственникам по дому.

**ТЕЛЕФОНЫ:** аварийной службы МУП «Курскводоканал» - 70-06-14; аварийной службы ОАО «АтомЭнергоСбыт - 35-06-91; АО «САБ по уборке города Курска» - 35-08-06.

Комитет жилищно-коммунального хозяйства г. Курска: г. Курск, ул. Лепнина, 2 (тел.70-00-48); Городская инспекция по жилищно-коммунальному хозяйству и благоустройству г. Курска: г.Курск, ул. Ленина, 2 (тел.52-15-92); Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Курской области: г.Курск, ул. Ленина, 70 (тел.2-61-46); Государственная жилищная инспекция Курской области: г.Курск, Красная пл.,6 (тел. 51-28-31), аварийно-диспетчерская служба ООО УК «Парижское» - 74-80-85 (круглосуточно), офис ООО УК «Парижское» по адресу: г. Курск, ул. Парижской Коммуны, д.34 – тел.: 39-39-54 (в рабочие дни с 8-00 до 17-00), офис ООО УК «Парижское» по адресу: г. Курск, ул. Интернациональная, д.51 – тел.: 39-35-09 (в рабочие дни с 8-00 до 17-00, перерыв с 12-00 до 13-00).

3.1.4. На момент заключения Договора являться исполнителем по следующим видам коммунальных услуг для собственников жилых помещений:

а) холодное и горячее водоснабжение; б) водоотведение; в) отопление; г) электроснабжение, д) обращение с ТКО.

Перечень может быть изменен по согласованию сторон или нормативными актами.

Параметры качества предоставления услуг должны соответствовать требованиям к качеству коммунальных услуг, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

Предоставление услуг водоснабжения осуществляется по графикам, утвержденным администрацией города Курска.

3.1.5. При отклонении параметров качества предоставляемых коммунальных услуг от нормативных требований, на основании актов, составленных подрядной жилищно-эксплуатирующей организацией и ресурсоснабжающими организациями, осуществляется перерасчет стоимости услуг в соответствии с действующим законодательством.

С собственниками нежилых помещений договорные отношения выстраиваются в соответствии с действующим на определенный момент законодательством.

#### 3.1.6. Организовать:

Начисление платежей с учетом мер социальной поддержки (льгот), предусмотренных действующим законодательством РФ, и перерасчетов при временном отсутствии граждан и при недопоставке услуг, в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» по финансовым лицевым счетам на каждого Собственника или на жилое помещение, с учетом данных регистрационного учета;

- выдачу единых платежных документов собственникам жилых помещений - по адресам начисления жилищно-коммунальных платежей в почтовые ящики, в срок до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, а также собственникам нежилых помещений или лицам, владеющим ими на законных основаниях.

3.1.7. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать в день обращения справки установленного образца, копии или выписки из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

Оказание услуг, не включенных в цену платежа за ремонт и содержание жилья, производится за дополнительную плату.

3.1.8. Осуществлять функции по управлению и организации финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирного дома.

3.1.9. Своевременно ставить в известность Собственника об изменении тарифов путем вывешивания нормативного акта в отделениях Управляющего, после их официального опубликования в СМИ. Информация об изменении размера платы размещается в квитанциях-извещениях, на досках объявлений, расположенных перед входами в подъезды в многоквартирный дом.

3.1.10. Провести обследование дома и внести предложение уполномоченному Собственниками лицу об оплате расходов на капитальный и текущий ремонты многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложениях, связанных с условиями проведения капитального и текущего ремонта, и организация их исполнения. Производить осмотры многоквартирного дома, жилых и нежилых помещений в нем, инженерно-технического оборудования, подготовку к сезонной эксплуатации в порядке и сроки, рекомендованные действующим законодательством РФ.

3.1.11. Организовать учет доходов денежных средств, поступающих от Собственников по статье текущий ремонт и содержание жилья, капитальный ремонт (в случае перевода денежных средств фонда капитального ремонта на спецсчет дома), денежных средств, поступающих от третьих лиц, использующих общедомовое имущество. Указанные денежные средства учитываются на расчетном счете жилого дома, образуют фонд содержания жилья, фонд текущего ремонта, фонд капитального ремонта и расходуются Управляющим на выполнение соответствующих работ.

3.1.12. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки. Информировать уполномоченное Собственниками лицо о результатах осмотра общего имущества и мероприятиях, необходимых для устранения выявленных дефектов, а также о решении вопроса финансирования таких работ и услуг.

3.1.13. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг в

течение одних суток путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в отделения Управляющего, перед входами в подъезды на досках объявлений, а в случае личного обращения – немедленно.

3.1.14. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения и коммунальные услуги (при условии, если общим собранием собственников будет принято решение о том, чтобы начисления за коммунальные услуги производились управляющей компанией) с учетом правильности начисления установленных законодательством неустоек (штрафов, пеней).

3.1.15. Выполнять дополнительные поручения по управлению жилым домом при условии решения общего собрания Собственников за дополнительную плату, на основании дополнительного соглашения к настоящему договору.

3.1.16. В случае необходимости проведения работ внутри помещения Собственника, согласовать с ним, а в случае его отсутствия - с лицами, пользующимися его помещением(ями) в многоквартирном доме, время доступа в помещение(я), а при невозможности согласования времени- направить Собственнику письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри его помещения.

3.1.17. За 30 дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы уполномоченному Собственнику. Передаче подлежат все документы, которые были переданы для исполнения настоящего договора и изготовленные за счет Собственников во время исполнения договора.

3.1.18. В соответствии с оформленным протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, заключить с Собственником договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего договора плату с отобранной на конкурсной основе организацией.

3.1.19. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет возмещения средств страхового случая обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.20. Соблюдать строгую конфиденциальность в отношении информации, переданной Собственником (его представителем) Управляющему в случаях, когда информация может быть использована во вред Собственнику. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника или иного законного основания.

#### 3.2 Управляющий имеет право:

3.2.1. По решению общего собрания Собственников или по согласованию с членами совета дома определять перечень и периодичность выполнения необходимых работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества на основании актов обследования многоквартирного дома и заявок Собственников для предупреждения преждевременного износа, если есть необходимость их проведения.

3.2.2. По согласованию с Собственником помещения производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, согласовав с последним дату и время осмотра. В заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1-го раза в 3 месяца, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.3. По решению общего собрания Собственников инвестировать средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственниками. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ и актами органов местного самоуправления, регулируемыми отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.2.4. Требовать внесения платы за потребленные жилищно-коммунальные услуги, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней). Производить взыскание задолженности за жилищно-коммунальные услуги и требовать возмещение ущерба, причиненного виновными действиями Собственника Управляющему или общему имуществу дома в связи с нарушением договорных обязательств.

3.2.5. В случае непредставления Собственниками жилых помещений или иными Пользователями трех и более месяцев данных о приборах учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории города Курска нормативов (при условии, если общим собранием собственников будет принято решение о том, чтобы начисления за коммунальные услуги производились управляющей компанией).

В случае непредставления Собственником нежилого помещения или иными Пользователями показаний приборов учета холодного водоснабжения до 25 числа текущего месяца, Управляющий или ресурсоснабжающая организация вправе производить расчет размера оплаты услуг по расчетной нагрузке нежилого помещения на холодное водоснабжение без последующего перерасчета стоимости услуг.

В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, производить перерасчет платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний приборов учета, при условии, если общим собранием собственников будет принято решение о том, чтобы начисления за коммунальные услуги производились управляющей компанией (за исключением собственников нежилых помещений или лиц, владеющих этим помещением на законных основаниях).

3.2.6. Ограничивать или приостанавливать подачу Собственнику по своему выбору коммунальных услуг в случае неоплаты (неполной оплаты) Собственником одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.7. В случае расторжения настоящего договора, когда услуги управления, работы по содержанию и ремонту общего имущества оказаны в полном объеме, однако Собственник имеет задолженность перед Управляющим, оплата задолженности осуществляется по согласию всех ее участников, а при не достижении согласия - в порядке, установленном судом.

3.2.8. Использовать персональные данные собственников помещений многоквартирного дома при исполнении обязательств по настоящему Договору.

3.2.9. В случае получения предписаний от контролирующих органов государственной власти выполнять работы в сроки, указанные в предписании, за счет средств многоквартирного дома, собранных по статье «текущий ремонт».

3.2.10. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

### **3.3. Собственник обязуется:**

3.3.1. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и решением общего собрания Собственников.

3.3.2. Нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ. Поддерживать многоквартирный дом в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

#### **Соблюдать следующие требования:**

- а) не производить перенос инженерных систем;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности и мощности внутридомовой электросети;
- в) не устанавливать на внешнюю часть ограждающих конструкций дома кондиционеры, сплит-системы, антенны и другие устройства, меняющие внешний облик многоквартирного дома;
- г) не производить конструктивное изменение внешних стеновых панелей – устройство сквозных отверстий, увеличение нагрузки на внешнюю часть ограждающих конструкций дома (стеновая панель, облицовочный кирпич) без утвержденного в установленном порядке проекта в соответствующих разрешительных органах, а также согласия собственников Помещений многоквартирного дома, утвержденного на общем собрании;
- д) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов без согласования с Управляющим (получение технических условий);
- е) не допускать выполнение работ или совершение действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещения без согласования в установленном порядке;
- ж) не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23-00 час до 07-00 час (при производстве ремонтных работ с 22-00 час до 08-00 час.);
- и) сообщать о проживающих с Собственником лицах с указанием периода прибытия и убытия для начисления жилищно-коммунальных платежей (в случае отсутствия в жилом помещении индивидуальных приборов учета);
- к) своевременно предоставлять Управляющему документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением.

3.3.3. Представлять Управляющему информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае непредставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам, и их имуществу.

При планировании отсутствия Собственника и проживающих с ним лиц в жилом помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер, принимать другие меры противопожарной безопасности.

3.3.4. В случае монтажа общедомовых приборов учета энергоресурсов, нести расходы, связанные с их содержанием и сервисным обслуживанием, в порядке, предусмотренном действующим законодательством и в п. 3.1.15 настоящего договора.

3.3.5. Нести расходы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с учетом социальной нормы площади жилья и нормативов потребления коммунальных услуг по ценам и тарифам, но не менее тарифов, установленных администрацией города Курска на соответствующий год и Комитетом по тарифам и ценам Курской области для иных групп потребителей.

Собственники жилых (нежилых) помещений обязаны ежемесячно и в полном объеме вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

**При наличии приборов учета в жилых помещениях** в срок до 23-го числа текущего месяца, передавать для расчета объем потребленных услуг (показаний счетчиков) и указывать их в платежном документе независимо от того где производится оплата.

**При наличии приборов учета в нежилых помещениях** сообщать Управляющему их показания не позднее 25 числа текущего месяца.

В случае окончания срока поверки, выхода из строя приборов учета и других случаях, не позволяющих определить показания приборов учета, ресурсоснабжающая организация или Управляющий, при условии, если общим собранием собственников будет принято решение о том, чтобы начисления за коммунальные услуги производились им, имеет право производить начисление платы за коммунальные услуги, исходя из нормативов потребления, установленных органом местного самоуправления без последующего перерасчета.

3.3.6. Соблюдать правила пользования помещениями и Правила предоставления коммунальных услуг, содержания многоквартирного дома и придомовой территории, с которыми можно ознакомиться у Управляющего и на досках объявлений перед входами в подъезды МКД.. Обеспечивать доступ представителей Управляющего и подрядной организации в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющим и подрядной организацией время, а для устранения аварийной ситуации – в любое время суток.

3.3.7. При заключении договоров социального найма (аренды, передачи в безвозмездное пользование или хозяйственное ведение) или найма, в период действия настоящего договора Собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей (арендаторов, пользователей) об условиях настоящего договора.

3.3.8. Определить уполномоченного представителя Собственников для оперативного решения вопросов, связанных с управлением жилым домом. Решение по данному вопросу принимается на общем собрании Собственниками простым большинством голосов от общего числа собственников помещений. Уведомление об избрании (изменении) уполномоченного лица направляется Управляющему почтовой корреспонденцией или любым иным доступным способом.

3.3.9. Обеспечивать доступ в помещения, являющиеся общей собственностью жилого дома, для проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, неотложных технических, эксплуатационных работ. Содействовать обеспечению такого доступа в случае необходимости доступа в помещение отдельных жильцов.

3.3.10. Уведомлять Управляющего об отчуждении жилого (нежилого) помещения. Ставить в известность нового собственника о необходимости заключения договора управления. По требованию Управляющего и в согласованные с Собственником сроки представить Управляющему копию свидетельства регистрации права собственности на помещение и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у Собственника, заключившего настоящий Договор, однократно. Все последующие копии свидетельства представляются по соглашению Сторон.

3.3.11. Сообщать Управляющему о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

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

3.4.1. Собственник помещения на основании решения общего собрания Собственников помещений может определять очередность, порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома, в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и его производственных возможностей, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.4.2. Определять перечень и периодичность выполнения необходимых работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании актов обследований многоквартирного дома и правомочных решений и заявок Собственников в течение срока действия настоящего Договора. Принимать с учетом предложений собственников, решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан. При отсутствии необходимых средств, работы производятся за дополнительную плату на основании решения общего собрания Собственников.

3.4.3. Средства, полученные за счет размещения рекламной информации на строительных конструкциях дома, в местах общего пользования, от телекоммуникационных и провайдерских организаций, направлять на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, в том числе возмещение убытков по деликатным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям, направлять и расходовать на содержание и текущий ремонт общего имущества дома.

3.4.4. Получать в необходимых объемах жилищно-коммунальные услуги надлежащего качества. Осуществлять контроль за выполнением Управляющим обязательств по настоящему договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющим, связанным с выполнением им обязанностей по настоящему Договору. Контролировать выполнение Управляющим его обязательств по Договору управления в соответствии с жилищным Кодексом РФ, предоставив право подписи актов выполненных работ по содержанию общего имущества, дефектных актов при выполнении ремонтных работ уполномоченному представителю Собственников.

3.4.5. Требовать от ответственных лиц, в части взятых ими обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

3.4.6. Требовать изменения размера платы за помещение в случае не оказания части услуг и/или не выполнения работ по управлению надлежащего качества, и/или услуг с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

3.4.7. Заказывать за дополнительную плату сверх перечней и объемов, включенных в состав расходов при установлении цен на содержание и ремонт жилья, услуги по содержанию жилья и работы по ремонту жилья, а также содержание и ремонт занимаемых собственниками жилых помещений.

3.4.8. Осуществлять предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющего платежные документы.

3.4.9. Осуществлять иные права, предусмотренные ЖК РФ и принятыми в соответствии с ним другими Федеральными законами, иными нормативными правовыми актами РФ.

#### 4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и за коммунальные услуги. **Цена договора, порядок внесения соответствующей платы, цена обслуживания 1 кв. м. жилого (нежилого) помещения, а также порядок определения размеров платы за коммунальные услуги для целей возмещения соответствующих затрат Управляющему, которые он несет во исполнение настоящего договора, основывается на нормах законодательства.**

4.1.1. Плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома включает в себя перечень работ и услуг, установленных в соответствии с действующим законодательством, с учетом инженерного оборудования и степени благоустройства многоквартирного дома.

4.1.2. Плата за коммунальные услуги, включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение (в том числе мест общего пользования), водоотведение, отопление (в том числе мест общего пользования), электроснабжение (в том числе освещение мест общего пользования), исходя из стоимости коммунальных услуг, установленных для населения и иных групп потребителей в соответствии с действующим законодательством и показаниями приборов учета при их наличии, или нормативов потребления (расчетной технической нагрузки для потребителей жилых и нежилых помещений) при их отсутствии. Управляющий вправе изменить (уменьшить) объем выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (по согласованию с представителем Собственников, уполномоченным на это общим собранием собственников, по согласованию с общим собранием Собственников или самостоятельно), а также ограничить (приостановить) предоставление коммунальных услуг при уменьшении Собственником оплаты содержания и ремонта жилья и коммунальных услуг.

Неиспользованные средства из фонда содержания в случае невыполнения или некачественного выполнения работ подрядной организацией Управляющий передает в фонд текущего ремонта.

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется в соответствии с тарифными ставками за оказание жилищно-коммунальных услуг, установленными в г. Курске. Изменение перечней работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества осуществляется по согласованию сторон в конце календарного года, не чаще одного раза в год. Размер платы за содержание и ремонт определяется общим собранием Собственников с учетом предложений Управляющего, но не менее тарифа, установленного Администрацией города Курска. При отсутствии соответствующего решения Собственников помещений, размер указанной платы рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами.

Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний групповых и индивидуальных приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (расчетной технической нагрузки для потребителей жилых и нежилых помещений) и рассчитывается по тарифам, установленным в городе Курске: Постановлением Администрации города Курска – для жилых помещений и комитета по тарифам и ценам Курской области – для нежилых помещений.

4.6. Размер платы за работы и услуги указанные в Договоре, и размер платы за обслуживание жилого или нежилого помещения может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления. При изменении тарифов на коммунальные услуги Управляющий производит собственникам соответствующий перерасчет со дня их изменения.

4.7. Плата за жилищно-коммунальные услуги вносится Собственником или по его поручению другим лицом на основании платежных документов, представленных в соответствии с п.3.1.6. настоящего Договора, на расчетный счет Управляющего, а при нахождении Собственников на

прямых расчетах с ресурсоснабжающими организациями, оплата за коммунальные услуги вносится Собственником на расчетные счета ресурсоснабжающих организаций.

В платежном документе должны быть указаны четко и ясно цифры, составляющие объем потребляемых услуг (показания счетчиков), подпись плательщика. **Исправления в платежном документе не допускаются.**

«Счет-квитанция» платежного документа остается у плательщика и является документом, подтверждающим внесение им платежа, срок хранения которого – 3 года со дня оплаты.

4.8. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.2. настоящего Договора пени указывается в отдельном платежном документе или отдельной строкой в едином платежном документе с выдачей отдельного чека при ее оплате. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

4.9. Не использование собственниками и иными лицами помещений не является основанием для невнесения платы за помещение и коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества дома (отопление и др.). При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством РФ в Правилах предоставления коммунальных услуг, закрепленных в Постановлении Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

4.10. В случае изменения в установленном порядке тарифов на жилищно-коммунальные услуги, Управляющий применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

#### 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны настоящего Договора за неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором. Собственники несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества дома в соответствии с действующим законодательством РФ.

Управляющий несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в силу. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, указанного в п.1.3 настоящего Договора, Управляющий 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. Управляющий не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников из-за недостатка средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и (или) ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Управляющий не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющего, которые возникли не по поручению Собственников.

5.2. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и договором, Собственник обязуется уплатить Управляющему пени. Размер пени зависит от ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от невыплаченных в срок сумм за каждый день задержки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

5.3. Если общим собранием собственников будет принято решение о том, чтобы начисления за коммунальные услуги производились Управляющим, то при выявлении Управляющим факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и не внесения за них платы по Договору, Управляющий после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки (в случае отсутствия в помещении индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов).

Управляющий не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

противоправных действий (бездействия) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников; использования Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства; не обеспечения Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором; аварий, произошедших не по вине Управляющего и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

Управляющий несет ответственность в части взятых по договору обязательств.

Управляющий не несет ответственности по обязательствам Собственников помещений, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги.

Управляющий не несет ответственности за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора. Управляющий не несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества, если Собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

## **6. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА, УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА, РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

6.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

6.2. Управляющий несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников в многоквартирном доме, возникший в результате его действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6.3. Договор может быть расторгнут:

а) в одностороннем порядке по инициативе Собственника с обязательным уведомлением об этом не позднее, чем за 6 месяцев, в случае:

несоблюдения Управляющим обязанностей по Договору;

принятия общим собранием Собственников многоквартирного дома решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющий должен быть предупрежден не позже чем за 6 месяцев до прекращения настоящего договора путем предоставления копии протокола решения общего собрания;

б) в одностороннем порядке по инициативе Управляющего с обязательным уведомлением об этом Собственника не позже чем за 6 месяцев, в случае, если:

- многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющий не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;

- Собственники помещений на своем собрании приняли иные условия Договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющего;

- Собственники помещений регулярно не исполняют обязательств в части оплаты по настоящему Договору;

- в случае ликвидации Управляющего, если не определен его правопреемник.

После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются на хранение лицу, уполномоченному Собственниками помещений жилого дома или любому из Собственников, в случае если не выбран уполномоченный.

Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющим и Собственником. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения, Управляющий уведомляет Собственника о сумме переплаты, и Собственником дается распоряжение о перечислении излишне полученных средств на указанный им счет, или на счет вновь выбранной управляющей организации.

6.4. Расторжение Договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющим затрат (работ, услуг) во время действия настоящего Договора. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения настоящего Договора.

6.5. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами, разрешаются путем переговоров.

6.6. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов, споры подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

6.7. В случае, если указанные споры и разногласия между сторонами по оплате жилищно-коммунальных услуг не смогут быть решены путем переговоров, то они подлежат разрешению в соответствии со статьей 32 гражданско-процессуального кодекса Российской Федерации по месту нахождения имущества (Помещения) собственника помещения.

## **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

7.1. Управляющий приступает к исполнению обязательств по Договору при подписании Договора управления Собственниками, обладающими не менее 50% доли в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме при наличии кворума общего собрания, предусмотренного действующим законодательством РФ, оформленного протоколом общего собрания. Договор заключен сроком на 5 лет.

7.2. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником или иным Пользователем в течение двух недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющий не рассматривает.

7.3. Содержание и текущий ремонт общего имущества осуществляется Управляющим в соответствии с перечнем работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, установленными нормативными актами муниципального образования в соответствии с перечнем, указанным в Приложении № 1 к Договору.

7.4. Собственники взаимодействуют с Управляющим по вопросам настоящего Договора через уполномоченных представителей, определенных решением общего собрания собственников. Контроль за исполнением управляющей организацией договорных обязательств осуществляется уполномоченным Собственниками лицом.

7.5. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

7.6. Стороны допускают использование факсимильного воспроизведения подписи.

7.7. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Подписывая данный договор, собственник дает свое согласие на сбор, обработку, использование и передачу его персональных данных ООО УК «Парижское» в необходимые соответствующие организации (например, ресурсоснабжающие организации и т.д.) в объемах и способах, необходимых для эффективного управления и обслуживания МКД № 4 по 3-му Весеннему проезду в г.Курске.

## 8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### Управляющий:

#### ООО УК «Парижское»

Почтовый адрес: 305010, г.Курск, ул.Парижской Коммуны, д.№34, цоколь

Юридический адрес: 305009, г. Курск, ул. Дубровинского,28

ИНН 4632105823, КПП 463201001, ОГРН 1094632003157

р/с 40702810733000010718

в Курском отделении № 8596 ПАО Сбербанк

к/с 30101810300000000606

БИК 043807606

Тел.: 8(4712) 39-39-54; 8(4712) 39-35-09

Директор ООО УК «Парижское»

\_\_\_\_\_ А.А. Ситников

### Собственник:

г.Курск, 3-й Весенний проезд, д. № 4, кв. № \_\_\_\_\_

паспортные данные (серия, номер, кем и когда выдан):

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (подпись)

\_\_\_\_\_ (Фамилия, Инициалы )



Приложение № 1  
к Договору управления от \_\_\_\_\_, 2021 МКД по адресу:  
г. Курск, 3-й Весенний проезд, д. № 4

**Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:**

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома:
  - 1.1 Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.
  - 1.2 Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и т.д.)
  - 1.3 Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки и др.)
  - 1.4 Прочистка канализационного лежачка в подвальных помещениях и технических этажах.
  - 1.5 Проверка исправности канализационных вытяжек.
  - 1.6 Проверка наличия тяги в дымоотводящих каналах.
  - 1.7 Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.
  - 1.8 Осмотр пожарной сигнализации, средств тушения в домах.
  - 1.9 Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.
2. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:
  - 2.1 Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
  - 2.2 Консервация системы центрального отопления.
  - 2.3 Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
  - 2.4 Ремонт просевших отмостков.
3. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:
  - 3.1 Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях.
  - 3.2 Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
  - 3.3 Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
  - 3.4 Проверка манометров.
  - 3.5 Прочистка дымоотводящих каналов.
4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:
  - 4.1 Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней в местах протечек кровли.
  - 4.2 Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах.
  - 4.3 Уплотнение сгонов в общедомовых инженерных сетях.
  - 4.4 Прочистка общедомовой канализации.
  - 4.5 Набивка сальников в вентилях, задвижках на общедомовых инженерных сетях.

- 4.6 Укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования.
- 4.7 Проверка канализационных вытяжек.
- 4.8 Мелкий ремонт изоляции.
- 4.9 Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.
5. Прочие работы:
  - 5.1 Регулировка и наладка систем центрального отопления.
  - 5.2 Регулировка и наладка вентиляции.
  - 5.3 Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
  - 5.4 Удаление с крыш снега и наледи.
  - 5.5 Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
  - 5.6 Уборка и очистка придомовой территории.
  - 5.7 Уборка лестничных площадок и маршей в подъездах дома.
  - 5.8 Дератизация, дезинфекция подвалов.
  - 5.9 Посыпка скользких участков на дворовой территории песко-соляной смесью в зимнее время.
  - 5.10 Прочистка дымоходов и вентиляционных каналов.
  - 5.11 Техническое освидетельствование лифтов.
  - 5.12 Управление многоквартирным домом, организация работ по содержанию и ремонту дома, начисление платежей с учетом мер социальной поддержки (льгот), предусмотренных действующим законодательством РФ, и перерасчетов при временном отсутствии граждан и при недопоставке услуг, в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» по финансовым лицевым счетам на каждого Собственника или на жилое помещение, с учетом данных регистрационного учета; выдача единых платежных документов собственникам жилых помещений - по адресам начисления жилищно-коммунальных платежей в почтовые ящики в срок до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, а также собственникам нежилых помещений или лицам, владеющим ими на законных основаниях.

**Содержание общего имущества в многоквартирном доме – это:**

1. Осмотр общего имущества, который обеспечит своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства РФ, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан.
2. Освещение помещений общего пользования.
3. Обеспечение установленных законодательством РФ температуры и влажности в помещениях общего пользования.
4. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества.
5. Меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством РФ о пожарной безопасности.
6. Содержание и уход за элементами благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящими в состав общего имущества дома;
7. Текущий и капитальный ремонт, подготовка к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества и элементов благоустройства, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества.