

ДОГОВОР управления многоквартирным домом

г. Калининград

«01» июля 2026 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
г. Калининград, ул. Зеленая, д.81-85, именуемые в дальнейшем – собственники помещений, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мой Дом», в лице генерального директора Котельникова Сергея Борисовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее – многоквартирный дом) на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол № 20260400165827 от «14» июля 2026 г.) заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от «14» июля 2026 г.)

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

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт общего имущества 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 РФ от 13.08.2006 № 491, иными положениями гражданского и жилищного законодательства РФ.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению Многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию, уборке и ремонту общего имущества, предоставлять коммунальные услуги Собственнику и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

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

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию, уборке и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 1 «Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и характеристики его технического состояния и Перечнем и стоимостью услуг и работ по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества (Приложение № 2).

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, надлежащего качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, а также вести их учет.

3.1.4. Информировать Собственников о порядке оплаты услуг и договорах, заключенных управляющей организацией во исполнение обязательств по настоящему договору.

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

3.1.6. Проводить и обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома.

3.1.7. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги для ресурсоснабжающих организаций на основании выставленных Управляющей организацией платежных документов.

По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

3.1.8. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.9. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.10. Хранить техническую документацию на многоквартирный дом. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.11. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся данного Договора.

Размещать на информационных стендах, расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника иными способами.

3.1.12. Представлять Собственнику предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов.

3.1.13. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (не передавать ее иным лицам, в том числе организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.14. Знакомить Собственника или уполномоченных им лиц по запросу с имеющейся документацией, предоставлять или организовать предоставление информации и сведений, касающихся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.15. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, зарегистрировать в электронном журнале регистрации таких фактов дату, время начала и окончания, причины нарушения качества коммунальных услуг, устранить их, а также произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

По факту обнаружения и по итогам устранения причин нарушения качества коммунальной услуги исполнитель составляет Акт, который подписывается исполнителем и потребителем коммунальных услуг. Указанный акт составляется в 2 экземплярах, один из которых передается потребителю (или его представителю), а также регистрируется в в управляющей организации.

3.1.16. Предоставлять право председателю совета дома и/или членам совета дома участвовать в сборе показаний общедомовых приборов учета в назначенные и согласованные день и время сбора показаний. Представлять председателю совета дома и/или членам совета дома по их запросу собранные показания общедомовых приборов учета представителем УК, если мероприятие по сбору показаний общедомовых приборов учета проводилось без участия председателя и членов совета дома.

Передать совету дома (председателю) комплект ключей-дубликатов от технических помещений многоквартирного дома, в которых установлено общедомовое техническое оборудование, обеспечивающее функционирование инженерных энергообеспечивающих систем многоквартирного дома и учет потребляемых энергоресурсов: узлов учета электрической энергии, тепловой энергии, воды, распределительной электрощитовой, тепловых узлов систем отопления и горячего водоснабжения.

3.1.17. По требованию собственника помещений в Многоквартирном доме предоставлять сведения о правильности исчисления размера платы за коммунальные услуги, предъявленного ему к уплате, а также о наличии (об отсутствии) его задолженности или переплаты за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления ему неустоек (штрафов, пеней). Предоставлять любому собственнику помещений в Многоквартирном доме в течение трех рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые им расчетные периоды о помесечных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в Многоквартирном доме, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды.

3.1.18. Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов не позднее 5-го (пятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.19. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в установленные часы приема справки установленного

образца, копии из финансового лицевого счета, иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.20. В случаях, предусмотренных действующим законодательством принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов, вносить соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом.

3.1.21. По требованию Собственника производить либо организовать проведение сверки платы за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.22. Представлять собственникам отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год, а также размещать указанный отчет в ГИС ЖК РФ. В отчете отражается фактический перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД с указанием размера использованных средств.

Выносить на утверждение годового общего собрания собственников отчет о своей работе по управлению домом за прошлый год.

Если по результатам исполнения договора управления МКД сумма фактических расходов на выполнение работ по содержанию и ремонту оказалась меньше запланированных при установлении размера платы за содержание и ремонт, предусмотренных данным договором, полученная управляющей организацией экономия распределяется для оплаты работ по текущему ремонту общего имущества в соответствии с планом текущего ремонта, утвержденным общим собранием собственников на следующий за отчетным периодом год (п.12 ст. 162 ЖК РФ).

Управляющая организация представляет совету многоквартирного дома предложения по текущему ремонту общего имущества и вправе выступить инициатором общего собрания собственников помещений.

3.1.23. Представлять собственникам отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год, в течение первого квартала текущего года, а также размещать указанный отчет в ГИС ЖК РФ. В отчете отражается фактический перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД с указанием размера использованных средств.

Выносить на утверждение годового общего собрания собственников отчет о своей работе по управлению домом за прошлый год.

Если по результатам исполнения договора управления МКД сумма фактических расходов на выполнение работ по содержанию и ремонту оказалась меньше запланированных при установлении размера платы за содержание и ремонт, предусмотренных данным договором, полученная управляющей организацией экономия распределяется для оплаты работ по текущему ремонту общего имущества в соответствии с планом текущего ремонта, утвержденным общим собранием собственников на следующий за отчетным периодом год (п.12 ст. 162 ЖК РФ).

Управляющая организация представляет совету многоквартирного дома предложения по текущему ремонту общего имущества и вправе выступить инициатором общего собрания собственников помещений.

Управляющая организация обязана ежеквартально предоставлять в Совет дома отчет о размере средств в накопительном фонде по состоянию на истекший платежный период с указанием номеров квартир собственников помещений в многоквартирном доме, имеющих задолженность не менее двух месяцев.

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

3.1.25. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.26. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также наделения Управляющей организации полномочиями на передачу общего имущества в пользование - заключать соответствующие договоры с участием (подписью) председателя Совета дома либо членов Совета дома.

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

3.1.27. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации Многоквартирного дома и управления им, в течение трех рабочих дней со дня прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом Собственниками помещений в доме, одному из Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом.

3.1.28. Заключить договор о техническом обслуживании и ремонте ВДГО со специализированной организацией, определенной в соответствии с действующим законодательством, и наделенной исключительным правом на осуществление данного вида деятельности, с обязательным размещением указанного договора в ГИС ЖКХ.

3.1.29. Организовать работу аварийно-диспетчерской службы в соответствии с положениями раздела IV «Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом», утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416

3.1.30. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, без изменения состава, объема, количества, периодичности и качества услуг, предусмотренных по настоящему Договору.

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

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

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

3.2.5. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

Председатель и члены совета дома имеют право принимать участие в осмотрах мест общего пользования.

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

3.2.7. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех потребителей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания Собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.2. Определять на основании предложений Управляющей организации необходимость текущего ремонта общего имущества, а также виды работ по текущему ремонту на каждый год. Ежегодно на общем собрании утверждать перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также размер их финансирования

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительных приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не использовать мусоропровод;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования в соответствии с нормами действующего законодательства;

л) информировать Управляющую организацию и председателя Совета дома о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

3.3.3. Предоставлять Управляющей организации в течение 3 рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства;

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном

доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты;

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (Собственники нежилых помещений).

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

3.3.5. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее 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, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

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

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

3.5.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества установлен на общем собрании собственников. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества состоит из ставки, указанной в Приложении № 1 и размера расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, стоимость которых определяется в соответствии с п.4.4 Договора.

Последующие предложения о размере платы Управляющая организация обязана представить собственникам не позднее чем за 30 дней до дня проведения общего собрания собственников по вопросу принятия решения об определении размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Предложение размещается на досках объявлений, расположенных во всех подъездах МКД.

В предложении управляющей организации о размере платы должны содержаться расчет (смета) и обоснование размера платы за содержание и ремонт общего имущества помещения. Если размер такой платы превышает размер платы за содержание для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, установленный уполномоченными органами власти, в предложении Управляющей организации также указывается обоснование такого превышения, предусматривающее детализацию размера платы с указанием расчета годовой стоимости каждого вида работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества с указанием периодичности их выполнения

4.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, предусмотренном «Правилами предоставления коммунальных услуг...» утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354

4.3. Плата за выполненные работы, оказанные услуги и предоставленные коммунальные услуги по содержанию и ремонту общего имущества взимается соразмерно доле площади собственности занимаемого помещения относительно площади всех помещений, не являющихся общим имуществом.

4.4. Размер расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, определяется ежемесячно на основании показаний общедомовых приборов учета на дату выставления платежного документа, как разница между потреблением, учитываемым по показаниям общедомового прибора учета МКД и потреблением учитываемым, как сумма показаний всех индивидуальных приборов учета собственников. При отсутствии в текущем периоде показаний отдельного(ых) индивидуального(ых) прибора(ов) учета к расчету принимаются показатели потребления ресурса, определенные в соответствии с п.п.59-60(1) Правил предоставления коммунальных услуг...» утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354

4.5. Управляющая организация вправе не чаще одного раза в год изменить размер платы за содержание и ремонт общего имущества на величину индекса потребительских цен на товары и услуги по Калининградской области, установленного уполномоченным органом государственной власти за год, предшествующий году индексации размера платы.

Дополнительное принятие общим собранием собственников помещений решения об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества в таком случае не требуется

4.6. Установленный размер платы за содержание лифтов, внутридомовых газовых сетей может быть изменен в случае изменения стоимости услуг специализированных организаций без проведения общего собрания собственников помещений.

4.7. Плата, указанная в п. 4.1-4.4 вносится Собственником на счет Управляющей компании ежемесячно до 15 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.8. В случае, если индивидуальный прибор учета установлен в помещении Собственника, Собственник обязан сдавать показания в период с 20-го по последнее число текущего месяца.

4.9. В случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по содержанию и ремонту общего имущества по вине Управляющей компании, стоимость этих работ, указанная в Приложении № 1 к настоящему Договору, исключается из оплаты в размере, пропорциональном части неоказания (невыполнения).

4.10. В случае частичной оплаты услуг Управляющей компании (при наличии задолженности у Собственника) зачисление платежей Собственника осуществляется в счет

погашения задолженности наиболее раннего периода, а внутри периода распределяется между услугами пропорционально сумме начисления за соответствующие услуги.

4.11. Услуги и работы, выполнение которых не является обязанностью Управляющей организации в соответствии с действующим законодательством РФ и не указанные прямо в Приложениях к договору могут выполняться Управляющей организацией за дополнительную плату в соответствии с прейскурантом платных услуг организации по заявлению Собственника.

Услуги и работы, не перечисленные в договоре управления, но направленные на достижение целей управления МКД могут оказываться Управляющей организацией на основании отдельных решений общих собраний, в которых определяется вид услуг, порядок оказания, а также размер и порядок внесения платы за данные дополнительные услуги.

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 за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.3. Собственники несут ответственность за соблюдение правил пользования жилым помещением, правил пожарной безопасности, требований к содержанию и использованию внутридомовых инженерных сетей.

В случае выдачи надзорными органами предписаний, составления протоколов об административных нарушениях, наложению на Управляющую организацию штрафов, а также причинения ущерба общему имуществу и имуществу собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме в связи с неправомерными действиями собственников (захламление лестничных клеток личными вещами, засор канализации бытовым мусором и т.п.) Управляющая организация имеет право выставить в платежных документах для начисления платы за содержание расходы, понесенные в связи с исполнением таких предписаний, оплатой соответствующих штрафов и возмещением вышеуказанного ущерба имуществу.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется Собственником, Советом дома, председателем Совета дома в соответствии с их полномочиями путем:

6.1.1. осмотра (измерений, испытаний), проверки технического состояния общего имущества;

6.1.2. участия в приемке всех видов работ и услуг;

6.1.3. участия в приемке работ по подготовке здания к сезонной эксплуатации;

6.1.4. привлечения для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонних организаций, специалистов, экспертов, имеющих соответствующие лицензии, квалификацию.

6.1.5 проверки при подписании актов приема-передачи работ, указании в них своих замечаний. В случае отсутствия замечаний работы считаются выполненными, а услуги – оказанными в необходимом объеме и надлежащего качества;

6.1.6 совместных осмотров общего имущества, проверок технического состояния дома, инженерного оборудования;

6.1.7 подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений в Управляющую организацию. Данные обращения рассматриваются в сроки, предусмотренные Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416, а также иными нормативно-правовыми актами в зависимости от содержания обращений;

6.1.8 обращения в органы, осуществляющие государственный и муниципальный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, а также в иные органы исполнительной власти в соответствии с действующим законодательством

6.2. В случаях нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также в случаях причинения вреда Общему имуществу неправомерными действиями или бездействием Управляющей компании по требованию любой из Сторон Договора составляются акт, а также дефектная ведомость. Акт подписывается представителями Управляющей компании и Собственником. Акт должен содержать: дату и время его составления; характер нарушения; описание причиненного вреда имуществу (допускаются фото- или видеосъемка); подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц. В акт могут включаться разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта.

6.3 Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ по договору отражается в акте. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном разделом X Правил предоставления коммунальных услуг №354

7. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ И СОВЕТА ДОМА

7.1. Совет МКД:

- обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в доме;
- выносит на общее собрание собственников в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета дома, другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит Жилищному кодексу РФ;
- представляет собственникам предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;
- представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в МКД отчет о проделанной работе совета дома;
- выполняет иные полномочия, предусмотренные жилищным законодательством.

7.2. Председатель совета МКД:

- осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД на основании доверенности, выданной собственниками помещений в МКД,
- подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также выполняет иные полномочия, предусмотренные жилищным законодательством.

7.3. Управляющая организация:

- совместно с Советом дома (председателем Совета дома) проводит текущие, внеочередные и сезонные осмотры общего имущества в соответствии с пунктом 13(1) Правил содержания общего имущества в МКД, утвержденных постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491, а также проверку технического состояния дома, инженерного оборудования, с целью подготовки предложений о проведении текущего ремонта.

- согласовывает и подписывает с председателем Совета дома двусторонние акты приема-передачи по работам и услугам, являющимся предметом данного договора.

- привлекает председателя Совета дома для проведения обследований и составления актов в случае нанесения ущерба общему имуществу дома

8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора.

б) по инициативе Собственника в случае принятия общим собранием Собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

в) систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

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

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор заключен на 1 год. Управляющая организация приступает к исполнению Договора с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением Договора.

10.2 При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора до окончания срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были им предусмотрены.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено в настоящем Договоре, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 12 страницах и содержит ____ Приложений.

11.3. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:

Приложение № 1 - Состав общего имущества многоквартирного дома и характеристика его технического состояния.

Приложение № 2 - Перечень и стоимость обязательных работ и услуг по содержанию, обслуживанию и управлению многоквартирным домом

Приложение № 3 – Реестр собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Калининград, ул. Зеленая, д. 81-85, подписавших договор управления

Приложение № 4 - Форма годового отчета управляющей организации по выполнению договора управления

Приложение № 5 – Акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая организация «Мой Дом» 236029, г. Калининград, ул. Зелёная, 81 ИНН/КПП 3905071388/390601001 ОГРН 1053900209923 Р/с 40702810020020102383 К/с 30101810100000000634 БИК 042748634 в Калининградском ОСБ № 8626 e-mail: myhomekg@mail.ru бухгалтерия 55-58-09	Представитель собственников Многоквартирного дома ул. Зеленая, д. 81-85
Генеральный директор  С.Б. Котельников 	Договор подписан собственниками, обладающими <u>61,385 %</u> голосов от общего числа голосов собственников помещений на дату « <u>17</u> » <u>июня</u> 2026 г.