

**ДОГОВОР № Б-32**  
**оказания жилищных услуг по управлению, содержанию, текущему ремонту**  
**многоквартирного дома**

г. Череповец

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью **Городская Управляющая Компания «ЖилФонд»**, в лице генерального директора Полянского Алексея Евгеньевича, действующего на основании Устава, а также лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 035-000296 от 03.02.2017г., именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»** равнозначно **«Исполнитель»** с одной стороны и граждан(ка)ин РФ \_\_\_\_\_ паспорт серии \_\_\_\_\_

№ \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ являющ(аяся)ийся собственником жилого (или нежилого) помещения № \_\_\_\_\_ в многоквартирном доме, расположенном по адресу: \_\_\_\_\_ (далее - Многоквартирный дом), именуе(мая)ый в дальнейшем **«Собственник»** равнозначно **«Заказчик»**, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. Общие положения

- 1.1.** Настоящий Договор заключен на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных протоколами № 1 от 14.02.2017г. и № 1 от 21.06.2021г. хранящихся в Государственной Жилищной Инспекции Вологодской области.
- 1.2.** Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

### 2. Термины и определения, используемые в Договоре

- 2.1. Управляющая компания (организация)** - юридическое лицо, созданное для управления и/или эксплуатации, технического и санитарного содержания многоквартирных домов на основе возмездного договора с собственниками.
- 2.2. Деятельность Управляющей компании** - это предпринимательская деятельность по управлению многоквартирными домами, направленная на систематическое получение прибыли.
- 2.3. Собственник (Заказчик)** - лицо, которое владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему на праве собственности жилым или нежилым помещением.
- 2.4. Предпринимательский риск** — это потенциально возможное событие, результатом воздействия которого являются убытки, дополнительные расходы, уменьшение получаемых доходов, прибыли. (Пример: задолженность собственника (Заказчика) – это предпринимательский риск Управляющей компании и т. п.).
- 2.5. Принципы рыночной экономики** - свободный выбор форм и видов деятельности, саморегулирование деятельности, свободное ценообразование, конкуренция и др.
- 2.6. Прибыль** – это совокупный доход от деятельности компании или предприятия за вычетом совокупных издержек. Издержки включают в себя: себестоимость услуги, работа специалиста и т. д. Прибыль от цены договора составляет не менее 10 %.
- 2.7. Собственные средства предприятия** - это сумма предпринимательских рисков и прибыли компании от предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

### 3. Предмет Договора

- 3.1.** Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику или пользователю, а также членам их семей.
- 3.2.** Собственник поручает, а Управляющая организация обязуется в течение срока, указанного в настоящем договоре, за плату выполнять работы и оказывать услуги, связанные с надлежащим содержанием, эксплуатацией, ремонтом общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г.

Череповец, ул. К. Беляева, д. 32, благоустройством земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные объекты недвижимости, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

#### **4. Обязанности сторон.**

##### **4.1. Управляющая организация обязуется:**

4.1.1. Приступить к управлению многоквартирным домом и осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ<sup>1</sup>.

4.1.2. Обеспечивать за плату управление, содержание и ремонт общедомового имущества многоквартирного жилого дома по перечню, в пределах утвержденного тарифа, за вычетом задолженности перед Исполнителем.

4.1.3. Выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме при наличии к тому оснований, предусмотренных действующим законодательством (необходимости их проведения). Проведение работ по текущему ремонту, которые не являются неотложными и обязательными, осуществляется при наличии накопленных и достаточных для финансирования проведения ремонта средств из ежемесячно оплачиваемых собственниками денежных средств на ремонт.

4.1.4. Проводить текущий ремонт при необходимости предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов.

4.1.5. Перечни, сроки оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества формировать в соответствии с требованиями действующего законодательства, результатами осмотров общего имущества, размером финансирования и рассчитываются на срок действия договора, но не менее чем на один год.

4.1.6. Проведение работ по текущему ремонту, которые не являются неотложными и обязательными, осуществляется согласно протокола внеочередного общего собрания собственников, на котором утверждаются: виды работ, сроки выполнения работ (но не менее 12 месяцев) определение источника финансирования. Источником финансирования не могут выступать работы, указанные в Приложениях, поскольку это может повлечь изменение в сроках и качестве оказания услуг.

4.1.7. Устранять выявленные недостатки оказанных услуг исключительно из собственных средств предприятия. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющей организации об этом известно или в случае получения заявки на их устранение.

4.1.8. Участвовать в проверках и обследованиях общего имущества многоквартирного жилого дома.

4.1.9. Выставлять платежный документ на оплату жилищно-коммунальных услуг или счет-извещение самостоятельно либо через специализированную организацию, осуществляющую расчетно-кассовое обслуживание на оплату оказанных услуг не позднее 05 числа месяца, следующего за расчетным.

4.1.10. Проводить мероприятия по взысканию с должников задолженности в рамках законодательства Российской Федерации. В случае необходимости привлекать на договорной основе сторонние организации, для оказания юридических услуг по взысканию задолженности с физических и юридических лиц.

4.1.11. Предпринимать меры для ежегодного улучшения качества работ и недопущения убытков, одной из мер стороны принимают изменения цены договора посредством ежегодного изменения размера платы за содержание и ремонт жилья на индекс потребительских цен в РФ (Определение ВС РФ от 25 декабря 2018 г. № 301-КГ18-22044). Размер платы ежегодно индексируется в соответствии с прогнозными показателями инфляции, установленными федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий календарный год.

##### **4.2. Собственник обязуется:**

4.2.1. Ежемесячно до 20 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, своевременно и в

<sup>1</sup>ПРИКАЗ Минстроя РФ от 25.12.2015 N 938/пр "ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОРЯДКА И СРОКОВ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В РЕЕСТР ЛИЦЕНЗИЙ СУБЪЕКТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 08.04.2016 N 41716)

полном объеме производить оплату платежей, указанных в пункте 6.1. настоящего договора за предоставленные услуги по платежному документу, выставляемому Управляющей организацией. За несвоевременную оплату жилищных услуг начисляются пени.<sup>2</sup>

4.2.2. Вносить плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме независимо от факта пользования общим имуществом, например лифтом. Отсутствие письменного договора управления у собственника с управляющей организацией не освобождает его от внесения платы за содержание общего имущества.<sup>3</sup>

4.2.3. Обеспечить беспрепятственный доступ к инженерным сетям, при осмотре общедомового имущества и выполнении ремонтных работ

4.2.4. Самостоятельно вывозить строительный мусор, образовавшийся в результате проведения таких работ. В случае невозможности самовывоза строительного мусора, оплачивать данную услугу специализированной организации либо управляющей организации по отдельному договору.

4.2.5. Не позднее 3(трех) рабочих дней предоставлять Управляющей организации сведения:

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении совместно с Собственником;
- о возникновении или прекращении права на льготы, необходимости перерасчета за перерывы в поставке коммунальных услуг либо поставку коммунальных услуг ненадлежащего качества;
- о передаче помещения во владение и (или) пользование третьим лицам;
- о прекращении права собственности на помещение и (или) его долю;
- об установке приборов учета коммунальных услуг (в том числе их замены, истечения срока поверки).

4.2.6. Соблюдать Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и иные правила, установленные законом РФ.

4.2.7. Избрать Совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме.<sup>4</sup>

4.2.8. Своевременно сообщать Управляющей организации обо всех выявленных неисправностях в работе инженерных сетей общего пользования, на конструктивных элементах многоквартирного жилого дома и прилегающей территории, а также других существенных обстоятельствах, которые могут отразиться на качестве оказания услуг и выполнении работ по настоящему договору в письменном или ином доступном виде.

4.2.9. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ, при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения уведомлять об этом Исполнителя.<sup>5</sup>

4.2.10. Обеспечить допуск в жилые и нежилые помещения работников Управляющей организацией и специалистов иных организаций (при наличии удостоверений установленного образца), имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения для осмотра инженерного оборудования конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией в заранее согласованное время, а для ликвидации аварии - **в любое время.**

4.2.11. Обеспечивать сохранность пломб на приборах учета, установленных в жилых (нежилых) помещениях и местах общего пользования.

4.2.12. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования.

4.2.13. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, общих лоджий и балконов.

4.2.14. В случае длительного отсутствия, в целях недопущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения, а также газового оборудования).

4.2.15. Использовать жилое (нежилое) помещение, общее имущество в многоквартирном доме и

<sup>2</sup> Федеральный Закон от 03.11.2015 № 307-ФЗ.

<sup>3</sup> (часть 3 статьи 30, часть 1 статьи 36, пункт 2 части 1 и пункт 1 части 2 статьи 154, часть 1 статьи 158, часть 1 статьи 162 ЖК РФ).

<sup>4</sup> статья 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации.

<sup>5</sup> Статья 26 Жилищного Кодекса РФ Основание проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме

прилегающую территорию в соответствии с их прямым назначением, без ущемления прав других граждан.

4.2.16. Исполнять решения общего собрания собственников помещений.

4.2.17. Во время проведения ремонта общедомового имущества требовать от собственников, иных пользователей убрать (демонтировать) их имущество, мешающее проведению ремонта, а в случае невыполнения данного требования осуществить указанные действия самостоятельно без обязательств по его возврату в первоначальное положение (монтаж) и без компенсации неизбежных потерь (повреждений) такого имущества при демонтаже.

4.2.18. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.2.19. При инициировании внеочередного общего собрания собственником МКД, затраты на проведения собрания берет на себя инициатор собрания. При обращении в управляющую компанию за помощью в проведении собрания, инициатор оплачивает работы согласно ценника установленного компанией.

### **4.3. Обращение, жалоба Исполнителю (Управляющей Организации)**

4.3.1. Принятые от Заказчика заявления, или жалоба регистрируются и рассматриваются Исполнителем в порядке предусмотренном законодательством РФ;

4.3.2. Ответ на обращение, заявление, жалобу предоставляется Исполнителем не позднее сроков, установленных для ответа законодательством РФ.

4.3.3. В случае запроса и сбора дополнительных материалов, необходимых для рассмотрения жалобы, заявления, указанный срок рассмотрения продлевается до 30 рабочих дней, о чем сообщается заявителю.

### **4.4. Выполнение предписаний от контролирующих и надзорных органов.**

4.4.1. Выполнение предписаний от контролирующих и надзорных органов производится из **собственных средств предприятия**, если нарушения были допущены непосредственно Исполнителем за время управления и обслуживания МКД. В остальных случаях бремя оплаты нарушений возлагается на Заказчика. Также Заказчик самостоятельно определяет источник финансирования путем проведения собрания и предоставляет Исполнителю протокол.

## **5. Права сторон**

### **5.1. Собственник вправе:**

5.1.1. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном действующим законодательством порядке.

5.1.2. Направлять в адрес Управляющей компании претензии и замечания по выполненным работам, в том числе по перечню первоочередных работ и услуг.

5.1.3. Вносить предложения об организации внеочередного собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома.

5.1.4. Требовать возмещения материального ущерба, возникшего из-за неисполнения принятых на себя обязательств Управляющей организацией и подрядных организаций в соответствии с настоящим договором и законодательством РФ. Источник возмещения - **собственные средства предприятия**.

5.1.5. Знакомиться с отчетом Управляющей организацией о выполнении условий настоящего договора.

5.1.6. Обратиться в Управляющую компанию с заявлением об участии МКД в городских программах, например (Постановление мэрии г. Череповца Вологодской обл. от 8 августа 2017 г. № 3704 «Об утверждении Порядка, регламентирующего организацию мероприятий по реализации муниципальной программы «Формирование современной городской среды муниципального образования «Город Череповец» на 2018 - 2024 годы» с изменениями и дополнениями). Оплата за сбор, подготовку документов, согласование проекта, осуществляет собственник, обратившийся в управляющую компанию с заявлением, поскольку это не входит в тариф.

### **5.2. Собственник не вправе:**

5.2.1. Устанавливать, подключать и использовать без согласования с Управляющей организацией регулируемую и запорную арматуру; электробытовые приборы мощностью, превышающей

технологические возможности внутридомовых электрических сетей.

5.2.2. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

5.2.3. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы отопления). Переоборудовать внутренние инженерные сети без согласования с Управляющей организацией, проектными организациями в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Осуществлять внесение изменений в техническую документацию жилого помещения в установленном законодательством порядке.

5.2.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учёта и осуществлять действия, направленные на искажения их показаний или повреждение приборов.

5.2.5. Принимать решения на общем собрании собственников многоквартирного дома, которые приносят убытки Управляющей организации, и могут в дальнейшем стать основанием для банкротства Управляющей организации.

### **5.3. Управляющая компания вправе:**

5.3.1. Оказывать дополнительные работы и услуги, не предусмотренные настоящим договором. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией работ и услуг, не урегулированных настоящим договором, в том числе возникших по объективным причинам, вызванным аварийными ситуациями, происшедшими не по вине Управляющей организации, оплачиваются собственниками дополнительно.

5.3.2. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

5.3.3. Требовать от Собственников помещений своевременного и полного внесения платы за оказываемые услуги и выполняемые работы.

5.3.4. Требовать соблюдения правил действующего законодательства РФ, регулирующих порядок содержания и использования жилого (нежилого) помещения, общего имущества дома, прилегающей территории.

5.3.5. Требовать предоставления допуска в жилое (нежилое) помещение, в заранее согласованное с собственниками или пользователями помещений время работников Управляющей организацией, а также специалистов иных организаций (при наличии удостоверения установленного образца), имеющих право на проведение работ на инженерном оборудовании дома, а также контроля за их эксплуатацией общего имущества многоквартирного жилого дома, а для ликвидации аварий - в любое время.

5.3.6. Самостоятельно в аварийных ситуациях определять перечень первоочередных работ и услуг по настоящему договору.

5.3.7. В судебном порядке взыскать с Собственников помещений материальный ущерб, причиненный в результате ненадлежащего исполнения Собственниками помещений своих обязательств по настоящему договору, в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.3.8. При наложении предписания от государственных органов по заявлению от собственника помещения Управляющая организация может при согласовании с Советом многоквартирного дома, принимать решение о проведении ремонтных работ или других технических мероприятий, в том числе при подготовке многоквартирного жилого дома к сезонной эксплуатации, если это подтверждено результатами проверок контролирующих и надзорных органов с составлением соответствующих документов и требованиями специализированных организаций, Администрации города Череповца и Вологодской области.

5.3.9. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с Жилищным кодексом РФ к компетенции общего собрания собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес собственников помещений предложение о проведении внеочередного собрания собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего обращения в общедоступном месте, утвержденном на общем собрании собственников помещений.

5.3.10. Принимать участие в общих собраниях Собственников без права голосования.

5.3.11. Исполнять взятые на себя обязательства по настоящему договору, как собственными силами, так и посредством подрядных организаций.

5.3.12. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим договором, в

соответствии с утвержденным управляющей организацией прейскурантом.

5.3.13. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и настоящим договором.

5.3.14. Управляющая компания вправе не раскрывать информацию, составляющую коммерческую тайну.

5.3.15. В случае повышения общего уровня цен на товары и услуги в стране на материал, Управляющая компания обязана принять меры для недопущения убытков и, следовательно, для надлежащего исполнения договора. Данное условие выполняется путем изменения цены договора посредством ежегодного повышения размера платы за содержание и ремонт жилья на индекс потребительских цен в РФ (Определение ВС РФ от 25 декабря 2018 г. № 301-КГ18-22044).

## **6. Цена договора и порядок расчетов**

### **6.1. Цена договора:**

6.1.1. Внесение платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, услуги и работы по управлению таким домом, должно обеспечивать содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства и отвечать требованиям разумности.<sup>6</sup>

6.1.2. Размер платы по договору ежегодно индексируется на индекс потребительских цен, рассчитываемый федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по формированию официальной статистической информации, за каждый предыдущий год по Вологодской области. (Определение ВС РФ от 25 декабря 2018 г. № 301-КГ18-22044), который после индексации цены договора, равно делится на содержание, текущий ремонт и управление МКД.

6.1.3. В случае изменения перечня работ по содержанию, выполняемых управляющей компанией в отношении многоквартирного дома (в связи с изменением состава общего имущества, новым требованиями законодательства и пр.) Управляющая компания имеет право перераспределить на соответствующую величину процентное соотношение между средствами, направляемыми на содержание, и средствами, направляемыми на текущий ремонт после согласования с советом дома. Информация о произошедших изменениях доводится до сведения собственников согласно стандарту раскрытия информации.

6.1.4. Собственник производит оплату в рамках договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги по содержанию общего имущества МКД (СОИ) отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, электроснабжение, стоки);
- плата за услуги и работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома
- плата за услуги и работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома
- плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом

6.1.5. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему договору устанавливается до 20 числа месяца, следующего за расчетным.

6.1.6. Не использование помещений не является основанием для невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации. Перерасчет платы по услуге «Управление многоквартирным домом» не производится.

6.1.7. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (каассу) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

6.1.8. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

### **6.2. Изменение суммы платы по настоящему договору:**

6.2.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома с учетом предложений

<sup>6</sup>часть 1 статьи 156 ЖК РФ

Управляющей организацией и информации о техническом состоянии общего имущества.

6.2.2. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.<sup>7</sup>

6.2.3. Размер платы по договору ежегодно индексируется на индекс потребительских цен, рассчитываемый федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по формированию официальной статистической информации <https://www.gks.ru/>, за каждый предыдущий год,<sup>8</sup> который после индексации цены договора, равно делится на содержание, текущий ремонт и управление МКД.

6.2.4. Цена работ и услуг по договору управления может быть изменена в случае обоснованного изменения тарифов и/или стоимости услуг, оказываемых управляющей организацией со стороны специализированных организаций, выполняющих на подрядной основе услуги монопольного характера после согласования с советом дома.

6.2.5. Стороны признают, что на весь период действия настоящего договора согласовали условие, устанавливающее порядок (механизм) определения платы, поэтому фактическое изменение суммы платы в случаях, установленных договором, не является изменением условия договора о размере платы, а представляет собой исполнение сторонами данного условия, поэтому внесения соответствующих изменений в договор не требуется.

6.2.6. За 30 дней до даты предоставления платежных документов (счетов-извещений), информировать Собственников помещений об изменении размера платы на услуги, предоставляемые по настоящему договору, а также о порядке и форме оплаты услуг.<sup>9</sup>

## **7. Ответственность сторон**

### **7.1. Ответственность Управляющей организации:**

7.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, в порядке, установленном действующим законодательством РФ, управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Собственников помещений, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязательств по настоящему договору, а также вследствие действия непреодолимой силы (форс-мажор).

7.1.2. Управляющая организация не несёт ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

7.1.3. Управляющая организация не несёт ответственности за ущерб, причинённый Собственнику помещения или третьим лицам вследствие неисправностей или аварий, произошедших на оборудовании или сетях ресурсоснабжающих и транспортирующих (передающих) коммунальный ресурс организаций, за границей ответственности управляющей организации.

7.1.4. Управляющая организация не несет ответственность за наличие задолженности собственников (пользователей) помещений по оплате коммунальных услуг перед ресурсоснабжающей организацией.

7.1.5. Управляющая организация не несет ответственность, в случае если Собственниками помещений не принято решение о выполнении ремонтных работ, либо в случае отсутствия денежных средств на лицевом счете многоквартирного жилого дома для выполнения работ по текущему и капитальному ремонту.

### **7.2. Ответственность Собственника помещения:**

7.2.1. Собственник помещения несет ответственность за несвоевременную оплату оказываемых Исполнителем услуг в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2.2. Собственники помещений несут ответственность за несвоевременную оплату коммунальных услуг перед ресурсоснабжающими организациями.

7.2.3. В случае неисполнения Собственниками помещений обязательств по выполнению ремонтных работ, принадлежащего ему на праве собственности помещения, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственники помещений несут ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за ущерб, причиненный вследствие

<sup>7</sup> часть 4 статьи 158 Жилищного кодекса).

<sup>8</sup> Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 21.11.2019 N 307-ЭС19-11346 по делу N A21-10882/2018

<sup>9</sup> часть 13 статьи 155 Жилищного кодекса РФ.

подобных действий, в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2.4. Собственники помещений не обеспечившие по своей вине допуск работников Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут ответственность за ущерб, причиненный вследствие подобных действий перед Управляющей организации и третьими лицами в соответствии с законодательством РФ.

7.2.5. Вина Собственников помещений в неисполнении заявок по причине их отсутствия в момент посещения работников Управляющей организации и специалистов иных организаций должна быть подтверждена актом за подписью 2-х собственников помещений того же подъезда, с указанием фамилии, имени и отчества, адреса и времени посещения. В случае, если работы связаны с обслуживанием общего имущества всего дома, то подпись может принадлежать 2-м собственникам помещений этого многоквартирного жилого дома.

7.2.6. Возмещение ущерба третьим лицам, возникшего вследствие выхода из строя электрооборудования внутридомовых электрических сетей по причине использования собственниками помещений, не сертифицированных электробытовых приборов или приборов повышенной мощности без соответствующего разрешения, производится лицом, использующим приборы повышенной мощности без разрешения.

7.2.7. В случае если Собственник помещения, совершивший виновные действия, причинившие убытки или ущерб состоянию, или сохранности общего имущества многоквартирного жилого дома не установлен, возмещение ущерба производится за счет средств лицевого счета дома.

7.2.8. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования (ключевой ставки) Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг.

7.2.9. Собственники помещений несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ за несоблюдение правил пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами, а также за установку самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, общих лоджий и балконов, а также за санитарное содержание мест общего пользования.

## **8. Взаимодействие Собственников помещений, Совета МКД с Исполнителем**

**8.1.** Собственник помещения взаимодействует с Управляющей организации по вопросам настоящего договора лично или через председателя совета многоквартирного дома, избранного решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме.

**8.2.** Управляющая организация информирует Совет многоквартирного дома или собственников помещений о необходимости выполнения ремонтных работ текущего или капитального характера. Собственник помещения в свою очередь обязуется принять решение о производстве работ и определении источника финансирования.

**8.3.** Исполнитель предоставляет Совету многоквартирного дома перечень услуг и работ по текущему ремонту общего имущества МКД. Данный перечень в дальнейшем утверждается общим собранием Собственников.

**8.4.** Совет многоквартирного дома наделен правом совещательного голоса.

**8.5.** Для принятия решения по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания Собственников, Исполнитель вправе направить в адрес Собственников предложение о проведении внеочередного собрания Собственников помещений.

**8.6.** Предложение от Управляющей организации может быть направлено путем размещения в месте, которое определено общим собранием собственников (информационные стенды, сайт компании и т. д.).



## 9. Срок действия и порядок расторжения договора

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами.

9.2. Настоящий договор заключен сроком на 1 (один) год с правом пролонгации повторно на тот же срок и на тех же условиях.

9.3. **Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:**

9.3.1. По инициативе Управляющей организации, если на общем собрании собственников многоквартирного дома не принято решение о повышении тарифа на процент инфляции на следующий календарный год, установленный Центральным Банком Российской Федерации.

9.3.2. По инициативе Управляющей организации в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством, а также при систематическом неисполнении собственниками помещений обязательств по оплате: если суммарный размер задолженности собственников по настоящему договору за последние 12 календарных месяцев превысит начисления по дому за один месяц;

9.3.3. По инициативе собственников, если на общем собрании собственников многоквартирного дома принято решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.<sup>10</sup>

9.4. В случае досрочного расторжения настоящего договора<sup>11</sup> Управляющая организация вправе от Собственников помещений потребовать возмещения расходов, понесенных им в связи с исполнением обязательств по настоящему договору до момента расторжения. Уведомление о расторжении договора Собственники помещений обязаны направить за 30 дней до даты расторжения.

9.5. В случае досрочного расторжения настоящего договора Собственники помещений обязуются оплатить задолженность за оказываемые и выполняемые Управляющей организацией услуги и работы.

## 10. Форс-мажор

10.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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

10.3. Сторона, не имеющая возможности выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

## 11. Прочие условия

11.1. Все приложения к настоящему договору, а также дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленным настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

11.2. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров. В случае, если указанные споры и разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11.4. При подписании настоящего договора, стороны договора исходят из того, что Собственник, ознакомлен с правилами пользования жилым помещением, пожарной безопасности, содержания общего имущества, эксплуатации существующих в многоквартирном доме инженерных систем и коммуникаций.

<sup>10</sup> п.8 ст.162 Жилищного кодекса РФ

<sup>11</sup> Глава 29 Гражданского кодекса РФ

**11.5.** Подписанием настоящего Договора Собственник выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф. И. О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

**11.6.** Неотъемлемой частью настоящего договора являются Приложения.

**Приложение № 1** – перечень общего имущества многоквартирного жилого дома;

**Приложение № 2** – состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома;

**Приложение № 3** - структура платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

## 12. Адреса и реквизиты сторон

Управляющая организация:	Собственник:
<p>Общество с ограниченной ответственностью Городская Управляющая Компания «ЖилФонд» ОГРН: 1163525102223, ИНН 3528264832/КПП 352801001 Почтовый адрес: 162603, Вологодская обл., г. Череповец, ул. Краснодонцев, д. 7/43, 1 этаж Тел.: 8 (8202) 73-87-65</p> <p>Р/с 40702810430600006481 в Филиале «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» Банка ВТБ ПАО г. Москва К/с 30101810145250000411, БИК 044525411</p> <p>Генеральный директор:</p> <p style="text-align: right;">_____ /А. Е. Полянский</p>	<p style="text-align: right;">_____ /собственник</p>

## Оглавление

Конструктивные элементы .....	11
Внутридомовое инженерное оборудование и технические устройства.....	11
Санитарное содержание мест общего пользования, благоустройство придомовой территории и прочие работы .....	12

### Конструктивные элементы

1. Замена неисправных участков сети электрической сети (открытая проводка) при числе и сечении жил в проводе 2х1,5 и 2х2,5 кв.м
2. Ремонт бетонных полов
3. Прочистка засоренных вентиляционных каналов
4. Окраска масляными составами ранее окрашенных металлических лестниц и дверей на крышу за 1 раз
5. Простая масляная окраска дверей
6. Ремонт металлических лестничных решеток
7. Окрашивание масляными составами деревянных поручней

### Внутридомовое инженерное оборудование и технические устройства

1. Замена выключателя
2. Замена лампы накаливания на энергосберегательную
3. Осмотр территории вокруг здания и фундамента
4. Осмотр кирпичных и железобетонных стен, фасадов
5. Осмотр железобетонных перекрытий
6. Осмотр внутренней отделки стен
7. Осмотр заполнения дверных и оконных проемов
8. Осмотр всех элементов рулонных кровель, водостоков
9. Осмотр системы мусороудаления
10. Промывка участка водопровода
11. Прочистка канализационного лежака
12. Проверка исправности канализационных вытяжек
13. Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции
14. Осмотр электросети, арматуры, электрооборудования на лестничных клетках
15. Осмотр силовых установок
16. Проверка заземления оболочки электрокабеля
17. Осмотр внутриквартирных устройств системы центрального отопления
18. Осмотр устройства системы центрального отопления в чердачных и подвальных помещениях
19. Регулировка и наладка систем отопления
20. Рабочая проверка системы в целом при диаметре трубопровода до 50 мм
21. Окончательная проверка при сдаче системы при диаметре трубопровода до 50 мм
22. Проверка на прогрев отопительных приборов с регулировкой
23. Промывка трубопроводов системы центрального отопления до 50 мм
24. Притирка клапана вентиля диаметром до 25 мм без снятия с места
25. Притирка клапана вентиля диаметром 26-32 мм без снятия с места

26. Ликвидация воздушных пробок в стояке системы отопления
27. Мелкий ремонт изоляции трубопроводов при диаметре 75 мм
28. Мелкий ремонт изоляции трубопроводов при диаметре 100 мм
29. Устранение аварии на внутридомовых инженерных сетях при сроке эксплуатации многоквартирного дома от 31 до 50 лет
30. Окраска ковшей мусоропровода
31. Замена отдельных элементов загрузочных клапанов
32. Устранение мелких неисправностей мусоропровода
33. Окраска ствола мусоропровода

### **Санитарное содержание мест общего пользования, благоустройство придомовой территории и прочие работы**

1. Подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей с предварительным их увлажнением (в доме без лифтов с мусоропроводом)
2. Подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа с предварительным их увлажнением (в доме без лифтов с мусоропроводом)
3. Подметание мест перед разгрузочными камерами с предварительным их увлажнением (в доме без лифтов с мусоропроводом)
4. Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей (в доме без лифтов с мусоропроводом)
5. Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа (в доме без лифтов с мусоропроводом)
6. Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода вручную
7. Дезинфекция мусоросборников (бункеров)
8. Протирка пыли с подоконников в помещениях общего пользования
9. Протирка пыли со светильников с одной люминисцентной лампой
10. Мытье и протирка дверей в помещениях общего пользования
11. Мытье и протирка оконных рам и переплетов в помещениях общего пользования
12. Мытье и протирка легкодоступных стекол в окнах в помещениях общего пользования
13. Подметание чердаков и подвалов без предварительного увлажнения
14. Уборка мусора и транспортировкой мусора до 100 м
15. Уборка мусора и транспортировкой мусора до 150 м
16. Установка флагов во флагштоки
17. Снятие флагов
18. Влажная протирка почтовых ящиков (с моющим средством)
19. Влажная протирка шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств (с моющим средством)
20. Влажная протирка перил лестниц (с моющим средством)
21. Влажная протирка стен (с моющим средством)
22. Влажная протирка отопительных приборов (моющим средством)
23. Обметание пыли с потолков
24. Замена полотна из металла информационного щита
25. Подметание в летний период земельного участка с усовершенствованным покрытием 2 класса
26. Полив тротуаров 2 класса
27. Уборка газонов средней засоренности от листьев, сучьев, мусора
28. Уборка газонов от случайного мусора
29. Стрижка газонов
30. Формовочная обрезка деревьев высотой более 5 м
31. Вырезка сухих ветвей и поросли
32. Обрезка под естественный вид крон деревьев с использованием вышки
33. Формирование кроны кустарников
34. Формовочная обрезка деревьев высотой до 5 м

35. Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопада на придомовой территории с усовершенствованным покрытием 2 класса
36. Сдвигка и подметание снега при снегопаде на придомовой территории с усовершенствованным покрытием 1 класса
37. Сдвигка и подметание снега при снегопаде на придомовой территории с усовершенствованным покрытием 2 класса
38. Подготовка смеси песка с хлоридами
39. Посыпка территории II класса
40. Транспортировка смеси песка с хлоридами от места складирования к месту посыпки
41. Очистка кровли от снега, сбивание сосулек (при толщине слоя до 10 см)
42. Очистка кровли от снега, сбивание сосулек (при толщине слоя до 20 см)
43. Очистка кровли от снега, сбивание сосулек (при толщине слоя более 20 см добавлять на каждые следующие 10 см)
44. Очистка кровли от мусора, листьев
45. Сдвигание снега и скола, сброшенного с крыш
46. Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см в валы или кучи трактором
47. Укладка снега, льда в валы или кучи после механизированной уборки
48. Погрузка снега и скола в автосамосвалы погрузчиками
49. Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд (в холодный период года)
50. Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд (в теплый период года)
51. Дератизация чердаков и подвалов с применением геляцина
52. Дезинсекция подвалов

**Приложение №2  
к договору №Б-32**

Общество с ограниченной ответственностью Городская Управляющая Компания «ЖилФонд»  
ОГРН: 1163525102223,  
ИНН 3528264832/КПП 352801001  
Почтовый адрес: 162603, Вологодская обл., г. Череповец, ул. Краснодонцев, д. 7/43, оф. 27  
Тел.: 8 (8202) 73-87-65  
Р/с 40702810430600006481 в Филиале «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» Банка ВТБ ПАО г. Москва  
К/с 30101810145250000411, БИК 044525411  
Генеральный директор Полянский Алексей Евгеньевич

Центральная диспетчерская служба Департамента ЖКХ:  
083, +7 (8202) 99-90-00  
МУП г. Череповца «Водоканал»: +7 (8202) 67-60-64 - диспетчер  
ООО «Газпром теплоэнерго Вологда»: +7 (8202) 77-77-10  
ООО «Северная Сбытовая Компания»: +7 (8172) 23-15-15  
МУП г. Череповца «Электросеть»: +7 (8202) 55-05-68  
МУП г. Череповца «Электросвет»: +7 (8202) 55-16-04  
ОАО «Газпром газораспределение Вологда»: +7 (8202) 67-68-69  
Аварийная газовая служба: 051, 112  
Мегафон: 112 (доб. 4)  
Билайн: 004  
МТС: 040  
Теле2: 040  
ООО «Первая Лифтовая Компания»: 8(8202) 52-77-87; 8(8202) 25-60

**Характеристики многоквартирного дома:**

Адрес: : г. Череповец, ул. Беяева 32  
Общая площадь, кв.м - 7 281,00  
Общая площадь жилых помещений, кв.м - 6 167,10  
Количество этажей, ед. -5  
Год ввода дома в эксплуатацию - 1985  
Численность жителей, чел. - 253  
Количество подъездов, ед. - 9

**Состав общего имущества многоквартирного дома по адресу:  
г. Череповец, ул. Ю Беяева 32**

1. Межквартирные лестничные площадки.
2. Крыльцо.
3. Тамбуры.
4. Подъезды.
5. Лестницы.
6. Коридоры.
7. Технические этажи.
8. Чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).
9. Крыши.
10. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома.
11. Служебные помещения.
12. Кладовые.
13. Подсобные помещения.
14. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.
15. Прилегающий земельный участок в установленных границах включая: с элементы озеленения и благоустройства, поверхность подъездных путей, пешеходных дорожек, мест парковки, а также подземное пространство в границах дворовой территории (включается в состав общего имущества после проведения межевания придомового земельного участка и постановки его на кадастровый учет).
16. Иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на придомовом земельном участке (включаются в состав общего имущества после проведения межевания придомового земельного участка и постановки его на кадастровый учет).
17. Иные помещения в данном доме, не являющиеся частям квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.