Договор №4
управления многоквартирным домом

город Медынь «01» декабря 2025 года

Собственники жилых/нежилых помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **Калужская область, г. Медынь, ул. Луначарского, д. 7** (именуемые в дальнейшем – **собственники помещения**), в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее – многоквартирный дом) на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от «29» ноября 2025 г. № 20251100116678) в лице председателя совета дома Митрофановой Ольги Вячеславовны, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «УЮТСЕРВИС», действующее на основании лицензии № 187 от 02 февраля 2017 г., именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация»**, в лице Генерального директора Дидусенко Владимира Дмитриевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, 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, указанного в протоколе «29» ноября 2025 г. № 20251100116678.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме и определены в настоящем Договоре.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

2. Предмет договора.

2.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений в течение срока действия Договора, за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а именно:

а) оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее имущество) в порядке, установленном в разделах 5.1. и 5.2 Договора;

в) осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (далее – иная деятельность).

2.2. Перечень услуг, работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечислены в *Приложении № 3.*

2.3. Управление многоквартирным домом, исходя из его технического состояния и задания собственников помещений, осуществляется по Договору в целях сохранения многоквартирного дома в существующем состоянии, отвечающем требованиям надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

2.4. Информация об Управляющей организации, в т.ч. о её службах, контактных телефонах, режиме работы и другая, размещена на сайте Управляющей организации – http:// **yutservice.i-gkh.ru**/.

2.5. Состав общего имущества МКД, в отношении которого Управляющей организацией будет осуществляться управление по настоящему Договору, определяется в соответствии с

технической документацией на МКД с учетом норм действующего законодательства, в т.ч. Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность", а также условий настоящего Договора. В состав общего имущества МКД включаются внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях. В состав общего имущества МКД включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе. В состав общего имущества МКД включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях. В состав общего имущества МКД включается внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, газоиспользующего оборудования (за исключением газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета т аза, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги. В состав общего имущества МКД включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов МКД, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной соответствии с настоящим пунктом Договора, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учет электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно - телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества МКД является внешняя граница стены МКД, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в МКД.

2.6. В случае возникновения экстренной, аварийной ситуации форс-мажорного характера, последствия которой угрожают здоровью граждан, дальнейшему разрушению общего имущества МКД, управляющая организация самостоятельно определяет необходимый объём работ, сроки восстановительных работ, их стоимость и, соответственно, осуществляет необходимые ремонтные работы. Стоимость проведённых работ оплачивается Собственниками и Нанимателями дополнительно. Размер платежа для Собственника и нанимателя рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе МКД. Оплата в установленном случае производится Собственником и нанимателем в соответствии с

выставленным управляющей организацией платёжным документом, на основании Акта выполненных работ.

3. Сроки начала и окончания деятельности по управлению многоквартирным домом по Договору

3.1. Договор заключен на срок с «01» января 2026 года по «31» декабря 2026 года.

3.2. Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также к осуществлению иной деятельности – с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ в связи с заключением договора управления.

3.3. Управляющая организация прекращает деятельность по управлению многоквартирным домом с даты расторжения Договора в порядке и в случаях, предусмотренных настоящим Договором.

3.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора, за месяц до окончания срока его действия, такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

4. Порядок осуществления взаимодействия и контроля за деятельностью по управлению многоквартирным домом

4.1. Собственники помещений и Управляющая организация при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом обязаны руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами иного законодательства и иных правовых актов, относящихся к деятельности по управлению многоквартирными домами.

При исполнении Договора Стороны обеспечивают соблюдение требований:

- Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (Стандарты управления многоквартирным домом);

- Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491;

- Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290;

- Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

4.2. Требования к собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме по соблюдению правил пользования помещениями приведены в *Приложении № 1* к Договору.

4.3. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства, а также указаны в *Приложении № 4* к Договору.

4.4. Привлечение Управляющей организацией для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Управляющей организацией самостоятельно.

4.5. В течение срока действия Договора Управляющая организация вправе созывать и проводить годовые и внеочередные общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме, если принятие решений такими собраниями необходимо в целях исполнения, изменения, прекращения Договора. Управляющая организация вправе по согласованию с любым собственником помещения выступать от его имени при организации и проведении внеочередного общего собрания собственников с компенсацией ей соответствующих расходов за счет собственников. Информация о проводимом собрании в очной или заочной формах, а также результатах собраний доводится до сведения собственников путем размещения на информационном стенде в подъездах многоквартирного дома.

4.6. Собственники помещений в целях взаимодействия с Управляющей организацией и осуществления контроля по вопросам управления многоквартирным домом определяют уполномоченных лиц, информация о таких лицах, их контактных телефонах, сроке действия полномочий.

4.7. Управляющая организация представляет собственникам помещений Отчет о выполнении условий Договора ежегодно в течение первого квартала путем его размещения на сайте Управляющей организации.

4.8. Управляющая организация по письменным и электронным запросам, направляемым на юридический адрес или официальную электронную почту Управляющей организации, представляет собственникам помещений письменные ответы посредством почтового отправления, нарочной передачи и (или) электронной почты. В письменном запросе, подписанном собственником, указываются управляющая организация, фамилия, имя и отчество (наименование юридического лица) собственника, номер жилого/нежилого помещения, излагается суть заявления, а также указывается почтовый адрес, по которому должен быть направлен ответ.

4.9. Если запрашиваемая собственником информация относится к обязательной для раскрытия на сайте Управляющей организации, то собственнику в письменном ответе указывается адрес сайта Управляющей организации в предусмотренные законодательством сроки.

4.10. Если запрашиваемая собственником информация не относится к обязательной для раскрытия, то Управляющая организация предоставляет ответ в течение 30 дней с момента регистрации обращения собственника.

5. Порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом

5.1. Порядок выполнения работ и оказания услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, порядок их приемки

5.1.1. Перечень выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества (далее – Перечень работ, услуг) на весь период действия Договора утвержден решением собрания собственников, приведен в *Приложении № 3* к Договору.

5.1.2. Услуги по содержанию общего имущества принимаются путём оформления и подписания акта приема – сдачи между председателем совета МКД (членом совета МКД) и управляющей компанией.

5.1.3. Председатель совета МКД обязан в течение пяти рабочих дней с момента получения от управляющей компании соответствующего акта выполненных работ рассмотреть,

подписать и вернуть его представителю управляющей компании, либо составить акт о ненадлежащем оказании работ (услуг) и выставить претензию в письменной форме. При невыполнении указанного условия без уважительных причин акт выполненных работ (услуг) считается подписанным, а выполненные работы – принятыми собственниками. В случае временного отсутствия председателя совета дома данная обязанность возлагается на любого собственника, входящего в состав совета МКД.

5.2. Порядок осуществления иной деятельности

5.2.1. Иная деятельность заключается в обеспечении Управляющей организацией выполнения для собственников и потребителей следующих видов работ и оказания следующих видов услуг (далее – иные работы, услуги) по индивидуальным заявкам:

а) установка, замена индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета коммунальных ресурсов;

б) ремонтные работы в жилом помещении, а также иные работы по предложениям Управляющей организации.

5.2.2. С условиями и порядком выполнения и оказания иных работ, услуг собственники и потребители вправе ознакомиться при непосредственном обращении в Управляющую организацию. В целях выполнения таких работ, оказания таких услуг непосредственно в помещении собственников, соответствующие собственники обязаны обеспечить доступ в помещение, а также к объектам выполнения работ и оказания услуг, работникам Управляющей организации или её Представителю.

6. Порядок определения цены Договора

6.1. Порядок определения цены Договора

6.1. Стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определенная на дату заключения Договора, указывается в Приложении № 3 к Договору, а во второй и последующие годы действия Договора (в случае его пролонгации) ежегодно изменяется на рост стоимости произведения этих видов работ на индекс потребительских цен, определяемый в прогнозе социально-экономического развития Российской Федерации на очередной финансовый год и плановый период.

6.2. Стоимость выполненных Управляющей организацией непредвиденных и/или неотложных работ, принятых уполномоченным собственниками лицом (председателем совета многоквартирного дома), а также указанные в п. 7.1.7 собственники помещений обязаны компенсировать Управляющей организации в полном объеме путем внесения средств на возмещение расходов Управляющей организации помимо платы за содержание и ремонт жилого помещения, не позднее 15 числа месяца, следующего за месяцем, в котором были выполнены работы (в случае выполнения работ в п. 7.1.7. в срок указанный в этом пункте).

6.3. Размер платы за сверхнормативный объём потребления любых коммунальных услуг (при наличии общедомового прибора учета коммунальной услуги) определяется в соответствии с п. 8.2.3 договора управления и распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирном доме.

7. Порядок определения размера платы по Договору и порядок её внесения

7.1. Порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения

7.1.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (далее также – размер платы) установлен решением собрания собственников на один год действия Договора и указан в Перечне работ, услуг *(Приложение № 3).*

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается для собственников жилых и нежилых помещений соразмерно планово-договорной стоимости работ, услуг, устанавливаемой в Перечне работ, услуг на каждый год действия Договора, в расчете на один месяц (или помесячно в течение года) и один квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме.

7.1.2. Если на дату выставления платежного документа Управляющая организация будет признана налогоплательщиком НДС и отгрузка (реализация) будет облагаться НДС, размер платы за содержание жилого помещения увеличивается на действующую на дату выставления платежного документа ставку НДС в соответствии со статьей 164 Налогового кодекса Российской Федерации.

7.1.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения может быть изменен решением общего собрания собственников.

7.1.4. В случае, если за 30 дней до окончания очередного года действия договора управления не проведено общее собрание собственников или такое собрание признано не состоявшимся размер платы за содержание жилого помещения изменяется на очередной год действия договора управления с учетом видов услуг и работ, необходимых к проведению в соответствии с нормами действующего законодательства, роста стоимости произведения этих видов работ на индекс потребительских цен, определяемый в прогнозе социально-экономического развития Российской Федерации на очередной финансовый год и плановый период, одобренном Правительством Российской Федерации (базовый вариант) с учетом изменений в законодательстве о налогах и сборах, по следующей форме:

РПi = РПi – 1*ИПЦi* (1+Сн/100)

где:

РПi – размер платы за содержание жилого помещения, рассчитываемый на очередной год действия договора управления (будущий год);

РПi-1 – размер платы за содержание жилого помещения, действующий в текущем году;

ИПЦi – индекс потребительских цен, определяемый в прогнозе социально-экономического развития Российской Федераций на очередной финансовый год и плановый период, одобренном Правительством Российской Федерации 9базовый вариант);

Сн – ставка налога на добавленную стоимость в соответствии с законодательством о налогах и сборах на дату выставления платежного документа, %

Размер платы стоимости работ и услуг на соответствующий год, производимой Управляющей организацией указывается в Перечне работ, услуг *(Приложение № 3).*

7.1.5. Размер платы за жилое помещение, определенный в порядке пункта 7.1.4. настоящего Договора, не может изменится более чем на 20%.

7.1.6. Плата за содержание и ремонт жилого помещения для каждого собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера платы, определенного в порядке, указанном в п. 7.1.1 и п. 7.1.2 Договора, и доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего собственнику помещения.

7.1.7. Расходы управляющей компании по выполнению непредвиденных неотложных работ (возникновения аварийной ситуации и (или) при наличии предписаний контролирующих организаций), в размере стоимости работ, не учтённой при установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, подлежат возмещению управляющей компании собственниками помещений. Расходы возмещаются путём оплаты стоимости выполненных работ, соразмерно его доле в общем имуществе МКД, в течение шести месяцев до полного погашения суммы, приходящейся на каждого собственника. Плата, определяемая в порядке, установленном настоящим пунктом, включается дополнительно в платёжный документ.

7.1.8. Размер расходов за коммунальные ресурсы при использовании и содержании общего имущества многоквартирного дома рассчитываются в соответствии со статьей 156 Жилищного кодекса, пунктами 29-29.3. Правил № 491.

7.2. Порядок определения платы за иные работы, услуги

7.2.1. Плата за иные работы, услуги, не составляющие предмет настоящего Договора, устанавливается исходя из расценок (прейскуранта цен), определяемых Управляющей организацией.

7.2.2. По соглашению между собственником и Управляющей организацией плата за установку (замену) индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета и их техническое обслуживание, может вноситься одним из следующих способов:

- путем ежемесячного её внесения до полной оплаты стоимости работ по установке (замене) таких приборов учета;

- в течение периода выполнения работ по установке (замене), оказания услуг по техническому обслуживанию приборов учета;

7.3. Порядок и сроки внесения платы по Договору

7.3.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, иные работы, услуги, а также плата, указанная в п.6.3 Договора (далее – плата по Договору) вносится лицами, обязанными вносить такую плату в соответствии с жилищным законодательством и Договором (далее – плательщики), в Управляющую организацию.

7.3.2. Срок внесения платы по Договору устанавливается до 15 числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем.

7.3.3. Плата по Договору, если иное не установлено условиями Договора, вносится на основании платежных документов, составляемых Управляющей организацией или ее Представителем по расчетам с потребителями, и предъявляемых к оплате собственникам до 10 числа месяца, следующего за расчетным. Платежные документы представляются собственникам посредством почтовых ящиков, электронных ящиков или иным способом по согласованию с Управляющей организацией.

7.3.4. Неиспользование собственником или иным потребителем помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

7.3.5. Оплата иных работ, услуг разового характера, которые оказываются Управляющей организацией по заявкам собственников (в т.ч. с участием представителя Управляющей организации по эксплуатации приборов учета), производится собственниками по согласованию с Управляющей организацией, в том числе на основании включения соответствующей платы в платежный документ.

8. Права и обязанности по Договору

8.1. Управляющая организация обязана:

8.1.1. Организовать работы (услуги), связанные с содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора и законодательством Российской Федерации в интересах собственников помещений и в объёме собранных денежных средств от них, в соответствии с целями, указанными в пункте 2.3 Договора.

8.1.2. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и устранять аварии, а также выполнять заявки собственника помещения или потребителя в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором, в том числе обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества. Обеспечить уведомление собственников и иных потребителей об аварийно-диспетчерском обслуживании специализированными организациями.

8.1.3. Организовать и вести прием собственников и иных потребителей по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом в установленные часы приема.

8.1.4. Вести реестр собственников, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом.

8.1.5. Изготовить, актуализировать техническую документацию по многоквартирному дому. Расходы управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются за счет средств собственников многоквартирного дома с их разрешения.

8.1.6. По запросу собственников жилых помещений, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации, за отдельную плату выдавать или организовывать выдачу в разумный срок (до 5 дней) с момента обращения собственника справки установленного образца, выписки из лицевого счета или его копии и (или) выписки из домовой книги и иных предусмотренных законодательством документов.

8.1.7. По запросу собственника производить в согласованные сроки сверку платы по Договору и выдачу справок, подтверждающих правильность начисления платы и взносов, а также правильность начисления установленных Договором неустоек (штрафов, пени).

8.1.8. Информацию об изменении стоимости (тарифов) услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества, доводить до сведения собственников и потребителей своевременно (за 30 дней до начисления платы по новой стоимости (новым тарифам) посредством размещения на информационных стендах.

8.1.9. На основании письменной заявки собственника направлять своего специалиста (представителя) для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу и (или) имуществу и (или) помещению(ям) собственника (потребителя).

8.1.10. Обеспечить возможность осуществления уполномоченным от собственников лицом (председателем совета многоквартирного дома или иным уполномоченным на основании решения собрания лицом) контроля за исполнением Управляющей организацией обязательств по Договору.

8.1.11. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) собственников на качество по содержанию и ремонту общего имущества и предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в сроки,

установленные настоящим договором и жилищным законодательством, направлять собственнику ответ.

8.1.12. Информировать собственников о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 5 рабочих дней до начала перерыва.

8.1.13. Проводить плановые/внеплановые, общие/частичные осмотры общего имущества дома с целью своевременного планирования работ по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома и технического обслуживания общих коммуникаций, выявления несоответствия состояния общего имущества дома требованиям санитарных и строительных правил и норм законодательства РФ. В случае, если в результате проведения осмотра выявлена необходимость выполнения работ, не вошедших в перечень работ по содержанию, указанного в Приложении №3 к настоящему Договору, или выявлена необходимость проведения работ по текущему ремонту, управляющая организация самостоятельно планирует и проводит эти работы в рамках денежных средств, собранных с собственников на текущий ремонт общего имущества МКД. При недостаточности или полном отсутствии денежных средств на проведение/выполнение работ/услуг управляющая организация предлагает в 10-дневный срок, с момента проведения планового/внепланового, общего/частичного осмотра, инициировать и провести общее собрание собственников помещений дома, на котором решить вопросы об объёме, видах необходимых работ и порядке их финансирования. В случае отсутствия решения общего собрания собственников помещений дома в установленный месячный срок, в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, управляющая организация будет вынуждена все текущие, неотложные, обязательные работы и услуги по содержанию и ремонту (текущего характера) выполнять за счет собственных (при наличии) или привлеченных ею денежных средств со стороны, независимо от того, имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме. Понесённые расходы управляющей организацией по выполнению текущих, неотложных, обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту (текущего характера), выполненных за счет собственных денежных средств или привлеченных ею денежных средств со стороны, будут включены в счет за оплату жилищных услуг в размере, пропорционально приходящейся на собственника доли и выставлены собственникам помещений дома для возмещения расходов, понесённых управляющей организацией по проведению этих видов работ и услуг.

8.1.14. Заключить со специализированной организацией договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования, если в многоквартирном доме есть такое оборудование.

8.2. Управляющая организация вправе:

8.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, не нарушая другие условия Договора.

8.2.2. Требовать внесения платы по Договору своевременно и в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

8.2.3. Распределять объём коммунальных услуг (горячее и холодное водоснабжение, электроэнергия при наличии коллективных общедомовых приборов учета в МКД) в размере превышения объёма коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, определённых из показаний коллективных (общедомовых) показаний приборов учета над объёмом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальных услуг в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

8.2.4. Требовать в течение 3-х рабочих дней с момента обращения в заранее согласованное с собственником время обеспечения допуска представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.

8.2.5. Требовать от Собственника внеочередной метрологической поверки индивидуальных приборов учета при возникновении сомнений в достоверности измерений.

8.2.6. Требовать от собственника и потребителя, полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства.

8.2.7. Вносить изменения в месячный/годовой план текущего ремонта многоквартирного дома по согласованию с советом многоквартирного дома и при наличии собранных денежных средств.

8.2.8. В случае возникновения аварийной ситуации и (или) при наличии предписаний контролирующих организаций, самостоятельно использовать средства, накопленные на доме, для организации ликвидации аварии и (или) исполнения предписания контролирующей организации с уведомлением председателя совета дома о выполнении работ по ликвидации аварии и (или) исполнения предписания контролирующей организации и о размере затраченных средств. В случае отсутствия денежных средств на эти виды работ собственники обязуются в течение шести месяцев возместить управляющей компании полную стоимость инвестированных средств, путём внесения средств на возмещение расходов управляющей компании помимо платы за содержание и ремонт жилого помещения в размере суммы, определённой соразмерно доле собственника в общем имуществе МКД и указанной в квитанции, направленной управляющей компанией.

8.2.9. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

8.3. Собственники помещений и иные потребители обязаны:

8.3.1. Своевременно и полностью вносить плату по Договору.

8.3.2. Предоставлять Управляющей организации показания индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета коммунальных ресурсов не позднее 25-го числа текущего месяца через офис Управляющей организации или удаленным способом через официальную электронную почту Управляющей организации, телефон, факс, а также иным способом, согласованным с Управляющей организацией.

8.3.3. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащие им(используемое им) помещения в случаях и в порядке, указанных в п.8.2.4 Договора.

8.3.4. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных), приборов учета немедленно сообщать о них по электронной почте, факсу или устно по телефону в Управляющую организацию и (или) аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности – принять все доступные меры по их устранению.

8.3.5. Предоставлять Управляющей организации информацию об изменении числа проживающих в течение 3-х дней с момента такого изменения, в том числе о временно проживающих в жилых помещениях лицах, вселившихся в жилые помещения в качестве временно проживающих на срок более 5 дней.

8.3.6. Предоставлять Управляющей организации информацию о заключенных договорах (аренды, найма, ссуды и т.д.) с третьими лицами – пользователями помещений в течение 5 дней с момента заключения таких договоров, в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт, а также за коммунальные услуги возложена собственником полностью или частично на пользователя помещения (арендатора, нанимателя, иное лицо), с указанием его Ф.И.О. или наименования и реквизитов организации.

8.3.7. Собственник, передавший помещение по договорам социального найма, несёт субсидиарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий настоящего Договора о своевременном внесении платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

8.3.8. Предоставлять Управляющей организации информацию о прекращении права собственности на одно или несколько помещений, изменении доли в общем имуществе собственников помещений в течение 10 дней с момента произошедших изменений.

8.3.9. При неиспользовании помещения сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии в помещении проживающих потребителей.

8.3.10. Предоставлять Управляющей организации на безвозмездной основе подсобные помещения, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома для обслуживающего персонала (дворник, уборщик лестничных клеток и т.д.) данного многоквартирного дома.

8.3.11. В случае отсутствия (недостатка) денежных средств, оплаченных собственниками МКД, возместить управляющей компании понесённые расходы на проведение работ по ремонту общего имущества МКД, в случаях и в порядке указанных в п. 8.2.8. настоящего договора.

8.3.12. Выполнять иные обязательства, обеспечивающие исполнение Договора, установленные в Приложении № 3 к Договору.

8.4. Собственники помещений и иные потребители вправе:

8.4.1. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору.

8.4.2. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества выполненных работ, предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления соответствующего акта.

8.4.3. Требовать от работников Управляющей организации или её Представителей предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение для осуществления деятельности, связанной с управлением многоквартирным домом (наряд, приказ, задание о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

8.4.4. По всем спорным вопросам, возникающим у собственников и потребителей в отношениях с Представителями Управляющей организации, обращаться в Управляющую организацию.

8.4.5. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору через уполномоченных представителей.

8.4.6. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

9. Ответственность по Договору

9.1. Ответственность Управляющей организации, собственников помещений и иных потребителей:

9.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных Договором, Управляющая организация, собственники помещений и иные потребители несут ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим гражданским законодательством и настоящим Договором.

9.1.2. Управляющая организация несет ответственность перед собственниками за действия своих сотрудников.

9.1.3. Управляющая организация не несет ответственность за причинение материального ущерба общему имуществу многоквартирного дома, если вред возник в результате:

- виновных действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников и третьих лиц, привлеченных подрядных организаций для оказания услуг и выполнения работ;

- использования Собственниками общего имущества не по назначению и (или) с нарушением действующего законодательства;

- не обеспечения Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;

- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.)

9.1.4. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за содержание по Договору собственники обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты.

9.1.5. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в случае действия обстоятельств непреодолимой силы (война, военные действия, забастовки, эпидемии, землетрясения, наводнения, ураганный ветер и другие форс-мажорные события) прямо или косвенно препятствующих исполнению настоящего договора, то есть таких обстоятельств, которые не зависимо от воли Сторон, не могли быть ими предвидены в момент заключения договора и предотвращены разумными средствами при их наступлении.

9.1.6. Сторона, подвергшаяся действию обстоятельств, указанных в п. 9.1.5 Договора, обязана в разумный срок в письменной форме уведомить другую Сторону о возникновении, виде и возможной продолжительности действия соответствующих обстоятельств. В случае если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 1 месяца, Стороны совместно определят дальнейшую юридическую судьбу настоящего Договора.

10. Условия изменения и расторжения Договора

10.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями к Договору путем их подписания уполномоченным собственником (и/или председателем совета многоквартирного дома) и Управляющей организацией. Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

10.2. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата и основание прекращения обязательств по Договору.

10.3. Собственники помещений в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

1) при невыполнении условий Договора Управляющей организацией, под которым понимаются случаи, при которых Управляющая организация не приступила к управлению многоквартирным домом в срок более 2 месяцев с даты, указанной в п.3.2 Договора, по виновным основаниям;

2) при наличии необходимых на то условий и одобрении собственников Управляющая организация не приступила к выполнению работ по любому из видов ремонта общего имущества в течение 3 месяцев после сроков начала таких работ, предусмотренных в Перечне работ, услуг по управлению многоквартирным домом, в т.ч. дополнительно согласованных с уполномоченным собственниками лицом;

3) при введении в отношении Управляющей организации любой из процедур банкротства;

10.4. В случае одностороннего отказа от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным в п. 10.3 Договора, общим собранием собственников принимается соответствующее решение об одностороннем отказе от Договора, в котором должны быть указаны основание и дата прекращения договорных правоотношений, но не ранее, чем через 30 дней с даты получения Управляющей организацией уведомления о досрочном отказе от Договора. Уполномоченное общим собранием собственников лицо письменно (заказным письмом с описью вложения или лично под роспись) уведомляет Управляющую организацию о принятом общим собранием собственников решении.

10.5. В случае одностороннего отказа от исполнения Договора со стороны собственников по основаниям отличным от указанных в п. 10.3, в том числе при принятии решения о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления многоквартирным домом, при отсутствии нарушений со стороны Управляющей организации, договор считается прекращенным не ранее, чем через 45 дней с даты получения Управляющей организацией уведомления о досрочном прекращении договорных отношений. Уполномоченное собственниками лицо письменно (заказным письмом с описью вложения или лично под роспись) уведомляет Управляющую организацию о принятом общим собранием собственников решении.

10.6. До установления Правительством РФ порядка прекращения деятельности по управлению многоквартирными домами Управляющая организация вправе досрочно расторгнуть Договор в следующих случаях существенного нарушения собственниками своих обязательств:

1) когда неполное внесение собственниками платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением собственниками платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности собственников по внесению платы по Договору за последние 6 календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за один месяц.

10.7. При принятии Управляющей организацией решения о досрочном расторжении Договора в случае, предусмотренном в п. 10.6. Договора, Управляющая организация уведомляет об этом собственников помещений не менее, чем за один месяц до расторжения Договора путем направления уведомления уполномоченному собственниками лицу и/или указанием на расторжение Договора в платежных документах, направляемых собственникам помещений. Договор прекращается с соблюдением правил п. 2 ст. 200 ЖК РФ.

10.8. При расторжении Договора, а также по окончании срока его действия Управляющая организация производит сверку расчетов по Договору. Задолженность плательщиков перед Управляющей организацией, имеющаяся на дату расторжения Договора, подлежит оплате Управляющей организации на основании платежных документов, ежемесячно предоставляемых должникам Управляющей организацией до полного погашения задолженности.

10.9. В случаях расторжения или прекращения срока действия Договора Управляющая организация обязана передать с учетом выбранного и реализуемого способа управления многоквартирным домом новому лицу, ответственному за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, документацию, связанную с осуществлением деятельности по управлению многоквартирным домом, в сроки, указанные в п.п. 10.4 – 10.5, 10.7 Договора.

10.10. Передача документов, указанных в п. 10.9 Договора, оформляется актом приема-передачи соответствующей документации на многоквартирный дом, с приложением описи передаваемых документов.

11. Порядок разрешения споров

11.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам.

11.2. Указанные в пункте 11.1 Договора переговоры проводятся при участии представителя Управляющей организации, уполномоченного от собственников лица (и/или председателем совета многоквартирного дома), а также лица, заявляющего разногласия, и результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения должны быть письменно зафиксированы.

11.3. В случае невозможности урегулировать спор путем переговоров стороны обязуются соблюдать претензионный порядок разрешения споров до обращения в судебный или иной компетентный орган. Претензия направляется в письменном виде заказным письмом. Срок для ответа на претензию – 20 дней.

11.4. Досудебный (претензионный) порядок урегулирования спора предусмотрен для собственников помещений в многоквартирном доме в отношении спора о причинении управляющей компанией вреда собственнику (его имуществу). Претензия должна содержать следующие условия: требования собственника на выбор: произвести ремонт, возместить уже сделанный ремонт собственником; документы, обосновывающие требования собственника (акт о залитии, причинении вреда, фото- и видеоматериалы и иные документы, необходимые для всестороннего рассмотрения претензии); расчет суммы претензии с приложением документов, свидетельствующих о несении расходов или причинении имущественного вреда. Собственник доставляет в адрес УК претензию одним из следующих способов: направления по почте письма с уведомлением и описью вложения; вручения под расписку в офисе УК. Претензия подлежит рассмотрению УК в течение 20 дней. По истечении 30 дней со дня получения УК претензии, собственник имеет право обратиться в суд.

11.5. В случае, если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров или в претензионном порядке, они подлежат разрешению в судебном порядке по месту заключения настоящего Договора.

12. Порядок подписания и хранения Договора, приложения к Договору

12.1.1. Договор составляется в двух экземплярах и подписывается от имени собственников помещений председателем совета многоквартирного дома в порядке подп. 3 п. 8 ст. 161.1 ЖК РФ на основании наделения его полномочиями на общем собрании собственников. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе получить от управляющей организации копию договора управления.

12.1.2. Экземпляры Договора являются идентичными на дату заключения Договора. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр – у председателя совета многоквартирного дома.

12.1.3. Собственник помещения вправе ознакомиться с содержанием приложений к Договору, указанных в п. 12.3 Договора, в месте хранения экземпляра Договора в офисе Управляющей организацией, а также на сайте Управляющей организации.

12.2. Все Приложения к Договору, а также дополнительные соглашения и документы, оформляемые в порядке, установленном Договором, являются неотъемлемой частью Договора и действуют на период, указанный в них или установленный Договором.

12.3. К Договору прилагаются:

Приложение № 1 – Требования к собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме по соблюдению правил пользования помещениями. Мероприятия по энергосбережению.

Приложение № 2 – Перечень уполномоченных лиц и их обязанности.

Приложение № 3 – Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества с указанием тарифа на оплату содержания и ремонт жилого и нежилого помещения в многоквартирном доме.

Приложение №4 - Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора.

13. Адреса и реквизиты сторон:

ООО «УЮТСЕРВИС» Юридический адрес: 249951, Калужская область, г. Медынь, ул. Кирова, д. 25, каб. 1,2 ИНН 4012005723 КПП 401201001 ОГРН 1164027055543 Телефон: 8 48433 22 780, 8 930 750 08 30 Генеральный директор _____ /В.Д. Дидусенко/	**От имени собственников помещений многоквартирного дома (председатель совета многоквартирного дома)** Митрофанова Ольга Вячеславовна *(ФИО гражданина)* 29 14 678340 МО УФМС России по Калужской области *(паспортные данные)* г. Медынь, Луначарского, д. 7, кв. 1 *(адрес регистрации по паспорту)* 40 АА 22 18 07 *(данные документа (свидетельства) о праве собственности и № жил. помещ.)* Митр – Митрофанова ОВ

Приложение № 1 к Договору управления
многоквартирным домом №4 от «01» 12 2025г.

ТРЕБОВАНИЯ
К СОБСТВЕННИКАМ И ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПО СОБЛЮДЕНИЮ ПРАВИЛ ПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯМИ. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЮ.

Собственники и наниматели жилого помещения несут бремя содержания данного помещения путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности. Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма.

Содержание общего имущества в многоквартирном доме осуществляется собственниками и нанимателями совместно. Содержание помещений и оборудования, размещенного в нем (за исключением оборудования, отнесенного к общему имуществу) индивидуально каждым.

В состав услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме не входят следующие работы и услуги:

а) содержание и ремонт дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;

б) утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования;

в) уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих земельных участков.

При проживании в жилых помещениях и пользования нежилыми помещениями собственники и наниматели обязаны:

а) соблюдать правила пользования жилыми помещениями;

б) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;

в) осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, соседей;

г) обеспечивать сохранность жилого помещения, не допускать выполнение в жилом помещении работ или совершение других действий, приводящих к его порче;

д) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме (квартире), объектов благоустройства, соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, подъездах, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования, обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования;

е) при обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб или иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или в иную службу, указанную исполнителем, а при наличии возможности – принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий;

ж) обеспечить сохранность пломб на коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в жилом помещении;

з) участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доли в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого и нежилого помещения.

и) при производстве работ в помещениях:

- осуществлять ремонтные работы в помещении строго с 09-00 до 18-00, суббота с 09-00 до 14-00, воскресенье – выходной день;

- соблюдать правила пожарной безопасности и технику безопасности на объекте;

- соблюдать чистоту в помещении и местах общего пользования, осуществлять уборку помещений и мест общего пользования каждый день после производства работ и выносить мусор в специально отведенное место.

к) согласовывать с Управляющей компанией установку кондиционеров, сплит-систем, спутниковых антенн, остекление и (или) установку витражных окон балконов-лоджий.

л) информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договору социального найма и найма после заключения Договора (новых членах семьи нанимателя), а также о смене нанимателей в срок не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

м) допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников Управляющей организации и уполномоченных ею лиц (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а для выполнения необходимых срочных ремонтных работ и ликвидации аварий – в любое время. Управляющая организация вправе требовать от потребителя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение их представителей;

н) не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения в нарушение установленного порядка;

о) при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания Управляющей организации или ее представителю по расчетам в сроки, указанные в Договоре.

Собственникам и пользователям запрещается:

а) использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем;

б) производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;

в) самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом;

г) самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

д) осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

е) несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

ж) производить переоборудование и перепланировку жилых и нежилых помещений без получения соответствующих разрешений.

Требования пожарной безопасности

В квартирах запрещается устраивать производственные и складские помещения для применения и хранения взрывоопасных, пожаровзрывоопасных и пожароопасных веществ и материалов, изменять их функциональное назначение, в том числе при сдаче в аренду, за исключением случаев, предусмотренных нормативными правовыми актами и нормативными документами по пожарной безопасности.

Запрещается хранение баллонов с горючими газами в квартирах и жилых комнатах, а также на кухнях, путях эвакуации, лестничных клетках, в цокольных этажах, в подвальных и чердачных помещениях, на балконах и лоджиях.

Запрещается:

а) хранить и применять на чердаках, в подвалах и цокольных этажах легковоспламеняющиеся и горючие жидкости, порох, взрывчатые вещества, пиротехнические изделия, баллоны с горючими газами, товары в аэрозольной упаковке, целлулоид и другие пожаровзрывоопасные вещества и материалы, кроме случаев, предусмотренных иными нормативными документами по пожарной безопасности;

в) устраивать в подвалах и цокольных этажах мастерские, а также размещать иные хозяйственные помещения, если нет самостоятельного выхода или выход из них не изолирован противопожарными преградами от общих лестничных клеток;

г) снимать предусмотренные проектной документацией двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, тамбуров и лестничных клеток, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации;

д) производить изменение объемно-планировочных решений и размещение инженерных коммуникаций и оборудования, в результате которых ограничивается доступ к огнетушителям, пожарным кранам и другим системам обеспечения пожарной безопасности или уменьшается зона действия автоматических систем противопожарной защиты (автоматической пожарной сигнализации, стационарной автоматической установки пожаротушения, системы дымоудаления, системы оповещения и управления эвакуацией);

е) загромождать мебелью, оборудованием и другими предметами двери, люки на балконах и лоджиях, переходы в смежные секции и выходы на наружные эвакуационные лестницы, демонтировать межбалконные лестницы, заваривать и загромождать люки на балконах и лоджиях квартир;

ж) проводить уборку помещений и стирку одежды с применением бензина, керосина и других легковоспламеняющихся и горючих жидкостей, а также производить отогревание замерзших труб паяльными лампами и другими способами с применением открытого огня;

з) остеклять балконы, лоджии и галереи, ведущие к незадымляемым лестничным клеткам;

и) устраивать в лестничных клетках и поэтажных коридорах кладовые и другие подсобные помещения, а также хранить под лестничными маршами и на лестничных площадках вещи, мебель и другие горючие материалы;

к) устраивать в производственных и складских помещениях зданий (кроме зданий V степени огнестойкости) антресоли, конторки и другие встроенные помещения из горючих материалов и листового металла;

л) устанавливать в лестничных клетках внешние блоки кондиционеров.

м) складировать отходы, образовавшиеся во время ремонта, в местах временного хранения отходов. Вывоз отходов, образовавшихся во время ремонта, собственник или наниматель вывозит в специально отведенные для этого места самостоятельно или на основании договора со специализированной организацией.

Входы на лестничные клетки и чердаки, а также подходы к пожарному оборудованию и инвентарю не должны быть загроможденными.

Размещение на лестничных площадках бытовых вещей, оборудования, инвентаря и других предметов не допускается.

Чердачные помещения не должны быть захламленными строительным мусором, домашними и прочими вещами и оборудованием.

Использование чердачных помещений под мастерские, для сушки белья и под складские помещения не допускается.

Не допускается устраивать в подвальных помещениях склады горючих и взрывоопасных материалов, а также размещать другие хозяйственные склады, если вход в эти помещения осуществляется из общих лестничных клеток.

Мероприятия по энергосбережению:

Теплосбережение.

Энергосбережение тепловой энергии внутри жилого помещения может быть осуществлено за счет следующих мероприятий:

-установка на окна воздушных заслонок с регулированием проходного сечения;

-замена обычных стекол на окнах на низкоэмиссионные стекла;

-установка на окна теплоотражающих пленок;

-заделка и уплотнение оконных блоков или установка пластиковых энергосберегающих стеклопакетов;

-остекление балконов и лоджий;

-установка термостатических и запорных вентилей на радиаторах;

-заделка межпанельных и компенсационных швов;

-утепление наружных стен.

Экономия воды.

Экономия холодной и горячей воды может быть осуществлена при выполнении следующих мероприятий:

-установка приборов учета;

-своевременный ремонт кранов, смесителей, душевых головок и унитазов. Две-три капли воды в секунду из неплотно закрытого крана приводит к потерям 30 литров воды в сутки. Замена изношенной прокладки в капающем кране позволяет уменьшить потерю воды на 15 литров в день;

-замена обычных смесителей на бесконтактные (в смесителе установлен инфракрасный датчик. Потребитель устанавливает необходимую ему температуру воды. При поднесении рук срабатывает датчик, и вода смешивается автоматически до заданной температуры. Экономия воды составляет от 30 % до 50 %.);

-установка смесителей, оснащенных системой экономии воды, что дает экономию воды до 30-40 %. В таких смесителях 2 потока воды: экономичный и полный. При экономичном расходуется 60 % воды от полного;

-установка рычаговых смесителей они более экономичны нежели с двумя кранами;

-использование кранов с аэраторами, в которых вода смешивается с воздухом, также способствует экономии воды;

-установка на кран специальных насадок, которые позволяют включать и выключать подачу воды одним щелчком;

-использование стиральной машины с фронтальной загрузкой;

-использование посудомоечной машины;

-замена унитазов на более современные экономичные модели (2-х режимные).

Экономия электрической энергии.

Экономия электрической энергии может быть осуществлена при выполнении следующих мероприятий:

-управление освещением из нескольких мест осуществляется с помощью импульсных реле. Это дает возможность включать и выключать свет на расстоянии;

-установка вместо обычных выключателей светорегуляторов. Данное устройство позволяет устанавливать нужную интенсивность светового излучения;

-использование статических энергосберегающих устройств (устройство энергосберегающее).

Экономия электроэнергии на 15-45 % достигается за счет совершенствования и нормализации структуры электрического потока, динамичного поглощения или освобождения реактивной 10 мощности, сокращение вредных гармоник и вредных электромагнитных волн, сокращения потерь на сопротивление, устранения скачков напряжения в сети;

-своевременное отключение не используемых электробытовых устройств от сети;

-использование галогенных ламп с регулированием яркости дает экономию до 30% энергии;

-использование люминесцентных ламп обеспечивает, по крайней мере, четырехкратную экономию электроэнергии. Современная энергосберегающая лампа служит 10 тыс. часов, в то время как лампа накаливания — в среднем 1,5 тыс. часов, то есть в 6-7 раз меньше. Но при этом ее стоимость примерно вдвое больше. Компактная люминесцентная лампа напряжением 11 Вт заменяет лампу накаливания напряжением 60 Вт. Затраты окупаются менее чем за год, а служит она 3-4 года. Кроме того, не надо пренебрегать естественным освещением. Светлые шторы, светлые обои и потолок, чистые окна, умеренное количество цветов на подоконниках увеличат освещенность квартиры и сократят использование светильников;

-используйте энергосберегающие лампы они служат в 10 раз дольше обычных лампочек накаливания, а экономия энергии достигает 80 %;

-при приготовлении пищи не используйте кастрюли, диаметр которых не соответствует размеру конфорок на плите. Это приводит к потере до 20% тепла. Посуда с искривленным дном может привести к перерасходу электроэнергии до 40-60 %. Накрывайте кастрюлю крышкой. Это даст экономию до 30 % энергии;

-не располагайте холодильник рядом с источником тепла, т.к. морозильная камера будет потреблять больше энергии на охлаждение. Холодильник надо ставить в самое прохладное место кухни, желательно возле наружной стены;

-используйте холодильники с морозильной камерой класса А+. Такой холодильник потребляет в 2 раза меньше энергии, чем старые холодильники, выпущенные 10 лет назад. Кроме того, любой холодильник будет расходовать меньше энергии, если вы будете регулярно размораживать его и вытирать пыль с задней стенки;

-приобретайте плиты с индукционными конфорками они работают быстрее и позволяют экономить энергию. В отличие от традиционных чугунных и стеклокерамических, нагреваются только

кастрюли, а не сами конфорки. Следовательно, тепло практически не расходуется впустую. После закипания пищи лучше перейти на низкотемпературный режим готовки;

-используйте утюги с экономичным режимом;

-экономьте энергию при глажке. Оставляйте белье чуть-чуть недосушенным, чтобы отгладить пересушенное белье, нужен более горячий утюг, а значит, энергопотребление при этом будет больше;

-своевременно удаляйте из электрочайника накипь, т.к. накипь обладает малой теплопроводностью. Поэтому вода в таком чайнике нагревается медленно. Наливайте утром нужное для чашки чая количество воды, например, четверть чайника.

Любое бытовое оборудование, оставленное в режиме ожидания (не выключенное из розетки) приводит к потреблению электрической энергии. Телевизор с экраном среднего размера (с диагональю 20-21 дюйм) потребляет в режиме ожидания в сутки 297 Вт/ч, а за месяц — почти 9 кВт/ч, музыкальный центр — около 8 кВтч в месяц, видеомагнитофон — почти 4 кВтч в месяц

Зарядное устройство для мобильного телефона, оставленное включенным в розетку, нагревается, даже если там нет телефона. Это происходит потому, что устройство все равно потребляет электричество. 95 % энергии используется впустую, когда зарядное устройство подключено к розетке постоянно.

Выключение неиспользуемых приборов из сети позволит снизить потребление электроэнергии в среднем до 300 кВт/ч в год.

Управляющая организация

_____ / В.Д. Дидусенко /

Собственники помещений

Мит/ Митрофанова О.В

Приложение № 2 к Договору управления
многоквартирным домом №4 от «9» 12 2025г.

ПЕРЕЧЕНЬ УПОЛНОМОЧЕННЫХ ЛИЦ И ИХ ОБЯЗАННОСТИ

Для целей исполнения полномочий, связанных с подписанием и хранением экземпляра Договора управления, составленного для собственников, визирования изменения Перечня работ, услуг, приемкой и подписанием актов оказанных услуг и выполненных работ, согласованием случаев и порядка выполнения непредвиденных работ, а также участием в переговорах с Управляющей организацией по спорам, связанным с исполнением Договора управления, обеспечением контроля за деятельностью Управляющей организации в рамках выполнения своих обязательств по настоящему Договору является следующее лицо (лица) и (или) совет многоквартирного дома:

Председатель Совета многоквартирного дома:

ФИО Митрофанова Ольга Вячеславовна
Квартира № (нежилое помещение) 1
Контактный номер телефона _____

ФИО _____
Квартира № (нежилое помещение) _____
Контактный номер телефона _____

ФИО _____
Квартира № (нежилое помещение) _____
Контактный номер телефона _____

Изменение информации об уполномоченном лице, контактных телефонах, адресе доводится до сведения Управляющей организации председателем совета многоквартирного дома или иным собственником помещения письменным уведомлением с приложением копий подтверждающих документов (например, копии протокола общего собрания собственников, на котором принято решение о выборе нового уполномоченного лица).

Управляющая организация

_____ / В.Д. Дидусенко /

Собственники помещений

Мит- Митрофанова / ОВ

Приложение №3
к Договору №4 от «01» 12 2025 года

Перечень, стоимость и периодичность услуг и работ
по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома №7ул. Луначарского

№п/п	Вид работ	Периодичность работ	Стоимость на 1 кв.м. общей площади, руб. в месяц
1.	Работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома: подготовка к сезонной эксплуатации, поддержание в исправном состоянии отдельных элементов здания – технические осмотры и обходы, плановые осмотры, составление дефектных ведомостей – Поддержание в порядке чердачных и подвальных помещений (при наличии), прочие работы – замена замков на дверях в местах общего пользования (до 2 шт.), замена разбитых стекол – до 1 кв.м. в доме	не реже 2-х раз в год	3,27
1.1.	**Работы по содержанию придомовой территории в летний период** (5 метров по периметру дома): подметание земельного участка, очистка и окраска урн, окос (3 раза в год). **Работы по содержанию придомовой территории в зимний период**: очистка территории и сдвижка снега – 5 метров по периметру дома, механизированная уборка территории: очистка от снега со сгребанием в снежную кучу	не реже 2-х раз в неделю	6,27
1.2.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции и дымоудаления – проведение плановых и внеплановых осмотров, вентканалов в соответствии с санитарными нормами и правилами, при необходимости их очистка	По мере необходимости, но не реже 3 раз в год	0,32
1.3.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе электротехнических устройств в местах общего пользования – обслуживание и обследование систем электроснабжения, смена перегоревших лампочек, смена и ремонт выключателей, патронов, вставки, автоматы, участки электропроводки (до 1 м.)	По мере необходимости, но не реже 2-х раз в год	0,88
1.4.	Техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования техническое обслуживание отключающего устройства на фасадном наружном газопроводе диаметром до 50 мм; проверка исправности изолирующих соединений на газопроводе с выдачей заключения; технический осмотр газопроводов; проверка герметичности внутреннего газопровода и газового оборудования при количестве приборов на одном стояке до 5;проверка на плотность фланцевых, резьбовых соединений и сварных стыков на газопроводе в подъезде здания при диаметре до 32 мм; проверка загазованности подвалов, погребов, подполий и технических этажей в МКД	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год	0,62
1.5.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе ХВС, водопровода, в том числе при проведении плановых и внеплановых осмотров – обслуживание, обследование, регулировка и наладка систем инженерного оборудования холодного водоснабжения, устранение течи в трубопроводах, смена прокладок в кранах	По мере	

	уплотнение сгонов, устранение засоров, набивка сальников	необходимости, но не реже 2-х раз в год	4,79
1.6.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе канализационных сетей		
1.6.	Обслуживание, обследование, регулировка и наладка систем инженерного оборудования центрального отопления, устранение незначительных неисправностей в системе центрального отопления, в том числе при проведении плановых и внеплановых осмотров, промывка и опрессовка системы центрального отопления. Консервация и разконсервация (по окончании и начале ОЗП)	По мере необходимости, но не реже 2 раза в год	7,75
1.7.	Обслуживание, обследование, регулировка и наладка систем инженерного оборудования горячего водоснабжения, устранение незначительных неисправностей в системе горячего водоснабжения, в том числе при проведении плановых и внеплановых осмотров.		
1.8.	Аварийное обслуживание – выполнение аварийно-восстановительных работ, обеспечивающих нормальную работоспособность многоквартирного дома	По мере необходимости (круглосуточно)	0,37
1.9.	Дератизация	По мере необходимости, но не реже 2-х раз в год	0,10
1.10.	Дезинсекция	По мере необходимости, но не реже 2-х раз в год	0,16
2.	Текущий ремонт общего имущества собственников МКД – Выполнение ремонтно-строительных работ по поддержанию эксплуатационных показателей здания. Фундаменты: устранение местных деформаций, восстановление повреждённых участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы, ремонт и окраска цокольной части фундамента. Стены и фасады: герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт и окраска фасада при износе менее 50%. Перекрытия: частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска. Крыши: ремонт гидроизоляции отдельных участков кровли. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей: восстановление или замена отдельных участков и элементов. Полы: замена, восстановление отдельных участков. Внутренняя отделка: восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях. Внутридомовые системы вентиляции: восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции. Специальные общедомовые технические устройства: замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями.	По решению собрания собственников	7,00
	Услуги по управлению МКД – начисление и сбор платы за содержание и ремонт помещений, взыскание задолженностей по оплате, проведение текущей сверки расчетов; - регистрационный учет (паспортный стол);		

3.	- подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах; - подготовка предложения о перечне и стоимости работ, услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества МКД, а также о соответствующем размере платы, для их рассмотрения и утверждения на общем собрании собственников; - организация выполнения утверждённого плана (перечня) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, обеспечению безопасного проживания в МКД, в т. ч.: определение способа выполнения (предоставления) отдельных работ (услуг), проведения мероприятий; заключение договоров на выполнение работ и оказание услуг, необходимых для управления, содержания и ремонта общего имущества в МКД, а также ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений обязательств по таким договорам; взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными контрольными и надзорными органами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом; - приём граждан (собственников и нанимателей жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом МКД, по иным вопросам; - письменное уведомление пользователей помещений о порядке управления домом, изменениях размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом; - подготовка предложений о проведении энергосберегающих мероприятий; - осуществление контроля качества предоставления коммунальных услуг; - сбор, ведение и хранение информации (документов) об общем имуществе собственников помещений в МКД.		10,38
	Итого по обязательным работам за содержание и ремонт общего имущества МКД		**41,91**

ООО «_УЮТСЕРВИС_»
Юридический адрес: 249951, Калужская область, г. Медынь, ул. Кирова, д. 25, каб. 1,2
ИНН 4012005723 КПП 401201001
ОГРН 1164027055543
Тел. (факс): 8 48433 22 780, 8 930 750 08 30

Генеральный директор

_____ / Дидусенко В.Д./

От имени собственников помещений многоквартирного дома (председатель совета многоквартирного дома)

Митрофанова Ольга Вячеславовна
(ФИО гражданина)

2914 648340 МО УФМС России по Калужской области 16.06.2015
(паспортные данные)

г. Медынь, ул. Кунавинского, д. 7, кв. 1
(адрес регистрации по паспорту)

40 08 221 807
(данные документа (свидетельства) о праве собственности и № жил. помещ.)

Митр - Митрофанова О В

Приложение № 4 к Договору управления
многоквартирным домом №4 от «4» 12 2025г.

ПОРЯДОК ОБРАБОТКИ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ ГРАЖДАН ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

1. **Цели обработки персональных данных граждан:**

В целях выполнения обязательств по настоящему Договору Управляющая организация имеет право осуществлять обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, а именно совершать следующие действия:

- расчеты и начисление платы по Договору;
- подготовку и доставку платежных документов;
- прием собственников и иных потребителей при их обращении для проверки правильности начисления платы и выдачи документов, содержащих начисления;
- подготовку ответов на письма, запросы, жалобы, претензии собственников и иных потребителей;
- ведение досудебной и судебной работы, направленной на снижение размера задолженности собственников и иных потребителей за услуги и работы, оказываемые и выполняемые по Договору, а также со взысканием задолженности с собственников и потребителей;
- ведение судебной работы по отдельному решению собрания собственников.

2. **Оператор по обработке персональных данных**

Оператором по обработке персональных данных для целей выполнения обязательств по Договору является Управляющая организация.

Управляющая организация также для проведения начисления и расчетов с гражданами – собственниками и потребителями может привлекать на основании гражданско-правового договора специализированную организацию по расчету с потребителями с передачей ей персональных данных в целях проведения начисления и расчетов за жилищные и коммунальные услуги, включая дополнительные услуги в рамках настоящего Договора.

В соответствии с п. 16 ст. 155 ЖК РФ при привлечении Управляющей организацией иных лиц – Представителей для осуществления расчетов с собственниками и потребителями (включая нанимателей жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов) согласие субъектов персональных данных на передачу персональных данных таким Представителям не требуется.

3. **Перечень персональных данных:**

1) Фамилия, имя, отчество гражданина и родственные отношения;
2) Номер мобильного / домашнего телефона, электронный адрес;
3) Адрес регистрации (по паспорту) и адрес фактического проживания;
4) Площадь принадлежащего жилого помещения;
5) Права владения и пользования помещением (собственник, наниматель), данные о документе, подтверждающие права владения и пользования;
6) Паспортные данные гражданина – собственника, гражданина – нанимателя, а также иного уполномоченного на владение и пользование гражданина.

4. **Перечень действий с персональными данными:**

1) Сбор и систематизация персональных данных, указанных в п. 4 настоящего Приложения
2) Хранение персональных данных;
3) Передача данных представителю Управляющей организации по расчетам с собственникам и иными потребителями;
4) Передача данных ресурсоснабжающим организациям при выборе системы прямых платежей, а также в случае переуступки задолженности по коммунальным платежам;
5) Передача данных контролирующим и надзорным органам;
6) Управляющая организация имеет право отправлять СМС-сообщения информационного характера на указанные собственником и иным потребителем номера мобильных телефонов;
7) Иные действия, которые необходимы для выполнения обязательств по настоящему Договору, включая: уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение в рамках действующего законодательства.

5. **Способы обработки персональных данных:**

1) Использование средств автоматизации, в том числе в информационно-телекоммуникационных сетях;
2) Без использования средств автоматизации с непосредственным участием субъекта персональных данных: при ведении журналов, книг, выдаче справок и иных документов. Данный способ допускается в соответствии Постановлением Правительства РФ от 15.09.2008 № 687.

Управляющая организация

_____ / В.Д. Дидусенко /

Собственники помещений

Мит- Митрофанова В.В