Проект договора управления
для утверждения на ОСС

ДОГОВОР №29А

управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:
г. Брянск, ул. Крахмалева, дом №29А

г. Брянск **«__» _____ 2026г.**

ООО "УК Терем", именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице Генерального директора **Бирючкова Сергея Васильевича**, действующего на основании Устава с одной стороны и _____, действующий на основании решения общего собрания собственников МКД (Протокол №____ от «__» _____ 2025 года), с другой стороны, именуемая в дальнейшем «Собственник», вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением по адресу: г. Брянск ул. Крахмалёва, д.29А, находящееся в многоквартирном доме. Собственник помещения несёт бремя содержания данного помещения и Общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственники владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.2. Управляющая организация – организация, выбранная и уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.

1.3. Исполнители - организации различных форм собственности, на которые на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственникам услуг, тепло-, водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению.

В отношениях с Исполнителями Управляющая организация действует от имени всех Собственников и за их счет.

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

1.5. Члены семьи Собственников жилых помещений имеют право пользования данными жилыми помещениями наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственников жилых помещений обязаны использовать данные жилые помещения по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.6. Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

1.7. Высший орган управления многоквартирным домом - Общее собрание Собственников помещений. В перерывах между Общими собраниями органом Управления многоквартирным домом является Совет дома.

1.8. Заключая настоящий договор, собственники помещений в многоквартирном доме дают согласие ООО «УК Терем» на обработку своих персональных данных, а именно: фамилия, имя, отчество, адрес жилого помещения, сведения о жилом помещении, сведения о начислениях и оплатах по услугам, сведения о количестве проживающих и собственниках жилого помещения, сведения о компенсациях и субсидиях, с целью обеспечения собственнику возможности начисления и возможности внесения платы за жилое помещение, коммунальные услуги, услуги связи и за иные услуги, получателем которых собственник является в настоящее время или получателем которых станет в будущем, а также с целью предоставления субсидий и компенсаций расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Перечень действий (операций) с персональными данными (обработка) определяется согласно ст. 3 ФЗ РФ от 27 июля 2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных». Распространение (передача) персональных данных может производиться между ООО «УК Терем» и органами по социальной защите населения, организациями, имеющими право на прием наличных денежных средств от физических лиц, организациями, осуществляющими деятельность в сфере начисления оплаты за жилищно-коммунальные и прочие услуги. С этой целью собственник предоставляет право на обработку персональных данных специалистам соответствующих организаций. Согласие на обработку персональных данных действует на срок владения помещением в многоквартирном доме либо на период управления домом управляющей организацией.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является оказание Управляющей организацией услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

2.2. Состав общего имущества многоквартирного дома определён в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса РФ, действующим законодательством, и указан в Приложении №1, которое является неотъемлемой частью данного Договора.

2.2. Предоставление коммунальных услуг только в случае, если решением общего собрания собственников не принято решение о заключении прямых договоров поставки коммунальных ресурсов и обращения с ТКО в соответствии с Федеральным законом №59-ФЗ от 03.04.2018г.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора **с момента внесения сведений в реестр лицензий по управлению МКД Государственной жилищной инспекции.**

3.1.2. Заключить с подрядчиками договоры предоставления жилищных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника и членов его семьи, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.3. Соблюдать выполнение перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, установленного Постановлением Правительства РФ №290 от 03.04.2013 года.

3.1.4. Осуществлять функции по управлению, организацию финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирного дома.

3.1.5. Своевременно ставить в известность Собственника об изменении тарифов.

3.1.6. Для принятия решений на Общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения об оплате расходов на подготовку оборудования многоквартирного дома к отопительному периоду, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения профилактических работ.

3.1.7. За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора либо до конца первого квартала года, следующего за отчётным, представлять отчет Собственникам о выполнении условий настоящего Договора по форме, утверждённой Правительством РФ.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Принимать от Собственников плату за жилищные услуги.

3.2.2. В случае невнесения Собственниками платы произвести отключение квартиры от подачи горячего водоснабжения, водоотведения и электроэнергии в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.3. По согласованию с Собственниками производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещениях Собственников, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

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

3.2.6. По решению Совета дома сдавать в аренду жилые, подвальные и чердачные помещения, мансарды многоквартирного дома. Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома (домов), содержание придомовой территории, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома.

3.2.7. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях.

3.2.8. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.2.9. Представлять интересы собственников многоквартирного дома в федеральных, областных и муниципальных органах власти, судах общей юрисдикции, мировых судах, арбитражных судах.

3.3. Собственники обязуются:

3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.2. Соблюдать правила содержания домашних животных.

3.3.3. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.3.4. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги.

3.3.5. В случае если жилые помещения оборудованы приборами учета потребления холодной и горячей воды, электрической энергии: 1) Обеспечивать доступ к приборам учета работникам Управляющей организации и

обслуживающих подрядных организаций после вступления в действие настоящего договора для опломбирования и снятия первичных показаний и далее для периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям. 2) Нести ответственность за сохранность квартирных приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний. 3) Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета. 4) Вести учет потребляемой холодной и горячей воды, электрической энергии. 5) При выходе из строя прибора учета немедленно сообщить об этом Управляющей организации и сделать отметку в платежном документе.

3.3.6. Предоставлять Управляющей организации информацию: об изменении числа проживающих в течение 2-х дней, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилые помещения в качестве временно проживающих граждан на срок более 10 дней; о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия Собственников и пользователей помещений на случай проведения аварийных работ.

3.3.7. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени в соответствии с п.14 ст.155 Жилищного кодекса РФ.

3.3.8. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории, самовольно не нарушать пломбы на приборах учёта и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

3.3.9. Не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

3.3.10. Нести ответственность за причинение вреда имуществу Собственников и общему имуществу, причиненного в результате нарушения порядка переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, замену и (или) ремонт инженерных систем, системы отопления, сантехнического и другого оборудования, установленного действующим законодательством РФ и настоящим договором.

3.3.11. Производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ, постановлением Брянской городской администрации от 11.09.2008 года № 996-зп и другими нормативными актами, регулирующими порядок выполнения указанных работ.

3.3.12. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и **запорную арматуру** без согласования с Управляющей организацией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организацией.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории г.Брянска норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.2. 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 порядке.

3.4.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.4. Контролировать выполнение Управляющей организацией её обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за коммунальные услуги, коммунальные услуги на СОИД и содержание жилого помещения многоквартирного дома. В случае принятия решения собственниками о переходе на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями, цена договора определяется как сумма платы за коммунальные услуги на СОИД и содержание жилого помещения многоквартирного дома.

Плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

Плата за коммунальные услуги на СОИД включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, канализацию, отопление (если у собственника установлен индивидуальный счётчик отопления) и электроэнергию для содержания общего имущества собственников многоквартирного дома.

4.2. Размер платы за содержание жилья в случае отсутствия решения общего собрания собственников МКД по данному вопросу, определяется в соответствии с ценами, установленными Постановлением Брянской городской администрацией. В случае, если управляющая компания становится плательщиком налога НДС, он прибавляется к размеру платы за содержание жилого помещения.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифами, установленными Постановлением Управления государственного регулирования тарифов Брянской области.

4.4. Размер платы за оказанные работы и услуги, указанные в п.п. 4.2, настоящего Договора, и обслуживание жилого или нежилого помещения может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления.

Управляющая организация обязана информировать Собственников об изменении размера платы не позднее, чем за десять дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

4.5. Собственники вносят плату на расчетный счет или платёжному агенту, с которым у Управляющей организации имеется агентский договор на сбор платежей населения **не позднее 25 числа расчетного месяца**.

4.6. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее пятнадцатого числа расчетного месяца.

4.7. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.8. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидация товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

4.9. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

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

5.2. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

6.2. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома;
- в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организацией с обязательным уведомлением об этом не позже, чем за 1 месяц либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению (форс-мажор);
- по соглашению сторон;
- в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен его правопреемник.

6.3. После расторжения Договора учётная, расчётная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием Собственников или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор вступает в силу с момента включения дома в лицензию управляющей организации.

7.2. Договор заключен сроком на 1 год(а).

7.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 6 разделе.

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

8. РЕКВИЗИТЫ и ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

ООО «УК Терем»

ИНН/КПП 3257049902/325701001 ОГРН 1173256000720

Адрес: 241001, г. Брянск, ул. Костычева, д.86, пом. VII

телефон/факс: 8(4832)59-91-79 Электронная почта: uk-terem@mail.ru

Генеральный директор:

Бирючков Сергей Васильевич _____

Представитель собственников:

Ф.И.О._____

Паспорт серия _____ №_____выдан_____

зарегистрирован_____

тел._____

_____

(подпись/расшифровка)

Проект договора управления
для утверждения на ОСС

Приложение №1
к договору управления №29А
от «___» _____ 2025г.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СОСТАВА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

1. Состав общего имущества определяется собственниками помещений в многоквартирном доме (далее - собственники помещений) - в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества.

2. В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции, за исключением балконных плит);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, крышные котельные, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

3. При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

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

5. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей 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 включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

6. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов в местах общего пользования, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях, **за исключением радиаторов отопления, расположенных в квартирах собственников**.

7. В состав общего имущества 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, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

8. 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, если

иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

9. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.