



ПРАВИТЕЛЬСТВО ЛУГАНСКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

18 июля 2025 г.

№ 128/25

г. Луганск

Об утверждении примерной формы договора управления многоквартирным домом между собственником помещения в многоквартирном доме и некоммерческой организацией «Единый региональный фонд по управлению многоквартирными домами на территории Луганской Народной Республики»

В соответствии с пунктом 3.1. особенностей применения положений законодательства Российской Федерации в сферах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, управления многоквартирными домами, предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, водоснабжения, водоотведения и организации и осуществления в 2023–2026 годах регионального государственного жилищного контроля (надзора) и муниципального жилищного контроля на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 07.03.2023 № 360, статьями 10, 16 Закона Луганской Народной Республики от 30.03.2023 № 430-III «О Правительстве Луганской Народной Республики» (с изменениями) Правительство Луганской Народной Республики п о с т а н о в л я е т:

1. Утвердить прилагаемую примерную форму договора управления многоквартирным домом между собственником помещения в многоквартирном доме и некоммерческой организацией «Единый региональный фонд по управлению многоквартирными домами на территории Луганской Народной Республики».

2. Некоммерческой организации «Единый региональный фонд по управлению многоквартирными домами на территории Луганской Народной Республики» обеспечить заключение договора управления многоквартирным домом с собственниками помещений в многоквартирных домах, переданных под управление некоммерческой организации «Единый региональный фонд по управлению многоквартирными домами на территории Луганской Народной Республики», в соответствии с планом-графиком перевода многоквартирных

домов, включенных в перечень многоквартирных домов, переводимых под управление некоммерческой организации «Единый региональный фонд по управлению многоквартирными домами на территории Луганской Народной Республики», по форме, указанной в пункте 1 настоящего постановления.

3. Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Луганской Народной Республики обеспечить контроль за соблюдением норм, предусмотренных настоящим постановлением.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Председателя Правительства Луганской Народной Республики Костенко Е.Н.

5. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель Правительства
Луганской Народной Республики

Е.В. Ковальчук

УТВЕРЖДЕНА
постановлением Правительства
Луганской Народной Республики
от 18 июля 2025 г. № 128/25

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА
договора управления многоквартирным домом между собственником
помещения в многоквартирном доме и некоммерческой организацией
«Единый региональный фонд по управлению многоквартирными домами
на территории Луганской Народной Республики»

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

по адресу: _____,
переданным в управление некоммерческой организации «Единый
региональный фонд по управлению многоквартирными домами на территории
Луганской Народной Республики» (далее – ЕРУО)

«___» _____ 202__ г. г. _____

Настоящий договор заключен между ЕРУО
некоммерческая организация «Единый региональный фонд по управлению
многоквартирными домами на территории Луганской Народной Республики»
ОГРН 1249400005425 в лице _____

(должность, фамилия, имя, отчество руководителя (уполномоченного лица)
действующего на основании Устава некоммерческой организации «Единый
региональный фонд по управлению многоквартирными домами на территории
Луганской Народной Республики», утвержденного приказом Министерства
строительства и жилищно-коммунального хозяйства Луганской Народной
Республики от 13.03.2024 № 20, с одной стороны, и собственниками помещений
в многоквартирном доме по адресу: _____

(индекс, населенный пункт, улица, номер дома, номер корпуса, строения)
(далее – соответственно Договор, Собственники, многоквартирный дом),
с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые Стороны,
о нижеследующем.

I. Предмет договора

1.1. Предметом Договора в соответствии с частью 1 статьи 161 и частью 2
статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации является выполнение
одной стороной – ЕРУО в интересах другой стороны – Собственников в течение
срока действия Договора за плату работ и (или) оказание услуг по управлению

многоквартирным домом, оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме, в том числе по обеспечению постоянной готовности инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества Собственников в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг.

1.2. Состав общего имущества Собственников в многоквартирном доме, в отношении которого будет осуществляться управление, приведен в приложении № 1 к Договору (далее – общее имущество).

1.3. Целью управления многоквартирным домом по Договору является обеспечение безопасных условий проживания граждан, приведение общего имущества в надлежащее состояние.

1.4. ЕРУО несет ответственность перед Собственниками за обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальных услуг.

II. Общие положения

2.1. Договор заключен на основании решения Правительства Луганской Народной Республики о передаче многоквартирного дома под управление ЕРУО постановлением от 27.12.2024 № 320/24 «О некоторых вопросах деятельности некоммерческой организации «Единый региональный фонд по управлению многоквартирными домами на территории Луганской Народной Республики».

2.2. Согласно части 4 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации условия Договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех Собственников.

2.3. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации с учетом особенностей, установленных постановлением Правительства Российской Федерации от 07 марта 2023 г. № 360 «Об утверждении особенностей применения положений законодательства Российской Федерации в сферах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, управления многоквартирными домами, предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, водоснабжения, водоотведения и организации и осуществления в 2023–2026 годах регионального государственного жилищного контроля (надзора) и муниципального жилищного контроля на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2023 г. № 249» (далее – постановление Правительства Российской Федерации № 360), нормативными и правовыми актами Луганской Народной Республики.

2.4. Если после заключения Договора принят закон, устанавливающий обязательные для Сторон нормы, иные, чем те, которые действовали

при заключении Договора, в соответствии с пунктом 2 статьи 422 Гражданского кодекса Российской Федерации условия заключенного договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в федеральном законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

III. Перечень услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Порядок изменения перечня услуг и работ

3.1. ЕРУО по Договору оказывает услуги и выполняет работы в соответствии с перечнем работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, минимальным перечнем необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ и периодичностью оказания указанных услуг и выполнения указанных работ, утвержденными постановлением Правительства Луганской Народной Республики от 27.12.2024 № 320/24 «О некоторых вопросах деятельности некоммерческой организации «Единый региональный фонд по управлению многоквартирными домами на территории Луганской Народной Республики с учетом состава общего имущества в многоквартирном доме.

3.2. Перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме и периодичность оказания указанных услуг и выполнения указанных работ на момент заключения Договора приведены в приложениях № 2 и 3 к Договору.

3.3. Работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме выполняются в соответствии с ежегодно утверждаемой уполномоченным органом государственной власти Луганской Народной Республики программой проведения работ по ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем многоквартирных домов, переданных в управление ЕРУО (далее – программа ремонта).

3.4. Перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме в течение срока Договора может изменяться в соответствии с решением Правительства Луганской Народной Республики, а также по соглашению Сторон в порядке, установленном законодательством.

IV. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание жилого помещения, а также порядок внесения и изменения платы

4.1. Цена Договора включает в себя стоимость работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также стоимость коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании

общего имущества в многоквартирном доме (плата за содержание жилого помещения).

4.2. Размер ежемесячной платы собственника помещения в многоквартирном доме за работы и (или) услуги по управлению многоквартирным домом, услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в расчете на 1 квадратный метр общей площади принадлежащего собственнику помещения на соответствующий год устанавливается решением органа государственной власти Луганской Народной Республики с учетом типа многоквартирного дома.

4.3. В соответствии с постановлением Правительства Луганской Народной Республики от 20.01.2025 № 03/25 «Об установлении на 2025–2027 годы размера платы за содержание жилого помещения для многоквартирных домов, переданных под управление некоммерческой организации «Единый региональный фонд по управлению многоквартирными домами на территории Луганской Народной Республики» на момент заключения Договора размер платы за работы и (или) услуги по управлению многоквартирным домом, услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с учетом типа многоквартирного дома установлен равным _____ руб./кв. метр в месяц.

4.4. Размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, в составе платы за содержание жилого помещения определяется с учетом постановления Правительства Российской Федерации № 360:

4.4.1. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета – исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, по установленным тарифам, с проведением перерасчета размера платы исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание 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».

4.4.2. При отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета – исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов по тарифам, установленным Правительством Луганской Народной Республики.

4.5. Уведомление об изменении размера платы за работы и (или) услуги по управлению многоквартирным домом, услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется ЕРУО путем

указания соответствующей информации и основания для такого изменения в платежных документах, направляемых Собственникам для оплаты услуг и работ, за последний месяц действия предыдущего размера платы за услуги по управлению многоквартирным домом, услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, размера тарифа и размера норматива потребления соответствующего вида коммунального ресурса, потребляемого при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

4.6. Порядок внесения Собственниками платы по Договору:

4.6.1. Плата за содержание жилого помещения вносится Собственниками ежемесячно, не позднее _____¹ числа календарного месяца, следующего за истекшим месяцем, на счет ЕРУО, указанный в Договоре.

4.6.2. Плата за содержание жилого помещения вносится Собственниками на основании платежных документов в письменной форме, направленных по адресу помещений Собственников, по адресам электронной почты, предоставленным Собственниками ЕРУО, и (или) информации, размещенной в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ).

4.6.3. Платежные документы направляются Собственникам не позднее _____² числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

V. Права и обязанности Сторон

5.1. ЕРУО имеет право:

5.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ оказания услуг и выполнения работ по Договору, в том числе поручать выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества по Договору иным организациям, исполнителям.

5.1.2. Представлять интересы Собственников в государственных и иных учреждениях и организациях по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом, содержанием и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, приобретением коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, передачей в пользование помещений, входящих в состав общего имущества, оказанием других услуг в интересах Собственников без доверенности, при условии, что все действия по представлению интересов Собственников не должны нарушать прав и законных интересов Собственников и не должны приводить к ухудшению условий проживания в многоквартирном доме.

5.1.3. Требовать от Собственников и нанимателей жилых помещений,

¹ В соответствии с частью 1 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ) плата за жилое помещение вносится ежемесячно, до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.

² Согласно пункту 1 части 2 статьи 155 ЖК РФ платежные документы представляются не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.

занимаемых по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда (далее – наниматели), своевременного и полного внесения платы за содержание жилого помещения в соответствии с выставленными платежными документами, уплаты неустоек (штрафов, пеней), установленных законодательством.

5.1.4. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту помещений Собственников и внутриквартирного оборудования по заявкам Собственников (нанимателей, арендаторов) помещений в многоквартирном доме за счет заявителя в соответствии с законодательством.

5.1.5. Уведомлять Собственника, нанимателя о наличии задолженности по оплате содержания жилого помещения посредством передачи СМС-сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи, или телефонного звонка с записью разговора, или сообщения по электронной почте, или размещения уведомления в личном кабинете собственника на сайте ЕРУО (при наличии), либо путем передачи собственнику, нанимателю голосового сообщения по сети фиксированной телефонной связи, а также посредством почтовой связи.

5.1.6. Требовать от Собственника, нанимателя допуска в принадлежащие им помещения представителей ЕРУО (в том числе работников аварийных служб) для осмотра элементов общего имущества, находящихся в помещении собственника, нанимателя, выполнения работ по техническому обслуживанию и ремонту таких элементов общего имущества при условии соблюдения порядка согласования даты и времени допуска в помещение, установленного регламентом взаимодействия ЕРУО с собственниками, нанимателями и иными пользователями помещений в многоквартирных домах на территории Луганской Народной Республики (далее – Регламент взаимодействия), утвержденным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Луганской Народной Республики от 22.05.2025 № 75.

5.1.7. Требовать от Собственника, нанимателя полного возмещения убытков, причиненных общему имуществу, имуществу других Собственников, нанимателей, иных лиц, возникших по вине собственника, нанимателя в случае невыполнения ими обязанности по допуску в занимаемое ими жилое помещение представителей ЕРУО и (или) привлеченных ею лиц для проведения технического обслуживания и ремонта общего имущества. Факт недопуска в помещение оформляется актом в установленном порядке.

5.1.8. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

5.2. ЕРУО обязана:

5.2.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора и требованиями действующего законодательства Российской Федерации в соответствии с целями, указанными в пункте 1.3. Договора.

5.2.2. Оказывать услуги и работы по содержанию общего имущества в соответствии с приложением № 3 к Договору и выполнять работы по ремонту

общего имущества в соответствии с программой ремонта. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством, что подтверждается двухсторонним актом либо независимым экспертом, ЕРУО обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

5.2.3. Обеспечивать готовность внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальных услуг Собственникам и другим пользователям помещений в многоквартирном доме.

5.2.4. Своевременно устранять аварийные ситуации на внутридомовых инженерных системах.

5.2.5. Предоставлять Собственникам, в том числе путем размещения на официальном сайте ЕРУО (при наличии) и досках объявлений, расположенных в общедоступных местах в многоквартирном доме или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, информацию о составе, порядке и в срок, установленные Регламентом взаимодействия.

5.2.6. Согласовывать с собственником, нанимателем дату и время доступа в принадлежащее ему помещение для проведения осмотров, работ по техническому обслуживанию и ремонту элементов общего имущества, находящихся в помещении Собственника, нанимателя, в соответствии с порядком, установленным Регламентом взаимодействия.

5.2.7. Вести учет и отвечать на заявления, обращения, требования и претензии Собственников в соответствии с порядком, установленным Регламентом взаимодействия.

5.2.8. Взыскивать ущерб с лиц, причинивших вред общему имуществу, направлять суммы возмещения ущерба на устранение причиненного ущерба, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2.9. При обращении Собственника, нанимателя или уполномоченного ими лица в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации, выдавать справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета или их копии, выписки из домовой книги и иных предусмотренных законодательством Российской Федерации документов, которые находятся или в соответствии с законодательством Российской Федерации должны иметься у ЕРУО, или организовывать их выдачу.

5.2.10. Не распространять персональные данные Собственника, нанимателя, не передавать их иным лицам без письменного согласия Собственника, нанимателя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

5.2.11. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

5.3. Собственники имеют право:

5.3.1. На своевременное и качественное выполнение ЕРУО работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренных Договором.

5.3.2. Получать от ЕРУО сведения и информацию, предусмотренные Регламентом взаимодействия, иную информацию, которую ЕРУО обязана предоставлять в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.3.3. Сообщать свои контактные телефоны, адрес электронной почты, иную контактную информацию, а также сведения и контакты лиц, которые вправе обеспечить доступ в помещение при отсутствии собственника помещения в многоквартирном доме.

5.3.4. Требовать от представителей ЕРУО предъявления документов, указанных в Регламенте взаимодействия, подтверждающих их полномочия на доступ в помещение для осуществления деятельности, связанной с выполнением обязательств по Договору.

5.3.5. Требовать от ЕРУО возмещения убытков и вреда, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения ЕРУО обязательств по Договору.

5.3.6. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

5.4. Собственники обязаны:

5.4.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за содержание жилого помещения.

5.4.2. Не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, конструкций, оборудования и иных элементов общего имущества, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном Жилищным кодексом Российской Федерации порядке.

5.4.3. Не загромождать и не ограничивать доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, расположенным в принадлежащем Собственнику помещении.

5.4.4. В случае отсутствия непосредственного доступа к элементам общего имущества, находящимся в помещении, осуществить демонтаж ограждающих конструкций и элементов отделки, не предусмотренных проектом многоквартирного дома и не согласованных с ЕРУО, своими силами и за свой счет.

5.4.5. Обеспечивать доступ представителей ЕРУО и (или) привлеченных ею лиц в помещение для проведения осмотра (проверки), технического обслуживания и ремонта элементов общего имущества, расположенных в принадлежащем Собственнику помещении, в согласованную дату и время.

5.4.6. В случае возникновения аварийной ситуации на внутридомовых инженерных системах обеспечить доступ представителей ЕРУО и (или) привлеченных ЕРУО лиц в принадлежащее собственнику помещение в многоквартирном доме без предварительного уведомления.

5.4.7. Незамедлительно сообщать ЕРУО и аварийно-диспетчерской службе о пожаре, обнаружении аварий, неисправностей внутридомовых инженерных систем и оборудования, снижении качества, перерывах в предоставлении коммунальных услуг.

5.4.8. Нести ответственность за действия и бездействие лиц, пользующихся принадлежащим собственнику помещением.

5.4.9. Информировать ЕРУО о проведении работ по ремонту, переустройству, перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество.

5.4.10. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

5.5. Собственники, наниматели не вправе:

5.5.1. Использовать помещения, входящие в состав общего имущества, не по назначению, загромождать указанные помещения и препятствовать их использованию другими Собственниками, нанимателями.

5.5.2. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные ЕРУО исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Собственников путем размещения соответствующей информации в соответствии с Регламентом взаимодействия.

5.5.3. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения ЕРУО.

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

5.5.5. Нарушать пломбы на приборах учета потребления коммунальных услуг и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.

5.5.6. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия.

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

VI. Порядок осуществления контроля за выполнением ЕРУО обязательств по договору

6.1. Контроль за деятельностью ЕРУО (далее – контроль) осуществляется в соответствии со статьей 32 Федерального закона от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях».

6.2. Собственники вправе обращаться в Инспекцию жилищного и строительного надзора Луганской Народной Республики, уполномоченную

на осуществление контроля деятельности ЕРУО, в случае несвоевременного и (или) некачественного выполнения ЕРУО услуг и (или) работ, нарушения ЕРУО иных обязательств (обязанностей) по Договору.

6.3. Контроль от имени всех Собственников в порядке, установленном Регламентом взаимодействия, вправе осуществлять совет многоквартирного дома, избранный из числа Собственников в соответствии со статьей 161¹ Жилищного кодекса Российской Федерации, в том числе председатель совета многоквартирного дома и другие члены совета многоквартирного дома.

6.4. Полномочия совета многоквартирного дома, членов совета, председателя совета многоквартирного дома на осуществление контроля подтверждаются выпиской из протокола общего собрания Собственников, содержащего решение об избрании совета многоквартирного дома, в том числе избрании председателя совета многоквартирного дома.

6.5. Каждый из Собственников вправе осуществлять контроль в порядке, установленном Регламентом взаимодействия и иными нормами законодательства Российской Федерации.

VII. Состав и порядок предоставления ЕРУО отчетов о выполнении договора

7.1. ЕРУО ежегодно, в срок не позднее первого квартала текущего года, предоставляет в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Луганской Народной Республики, а также Собственникам отчет о выполнении Договора за предыдущий календарный год (далее – отчет).

7.2. Форма отчета приведена в приложении № 4 к Договору.

7.3. Предоставление отчета Собственникам установлено Регламентом взаимодействия.

VIII. Ответственность Сторон

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

8.3. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, в случае если в период действия Договора произошли изменения в законодательстве, делающие невозможным их выполнение.

8.4. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по Договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

8.5. Ответственность ЕРУО:

8.5.1. В случае нарушения обязательств по оказанию услуг, выполнению работ, предусмотренных Договором, ЕРУО несет ответственность в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание 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, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491.

8.5.2. ЕРУО несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью, общему имуществу и (или) помещению в многоквартирном доме, возникший в результате действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Указанный вред подлежит возмещению по правилам, предусмотренным главой 59 Гражданского кодекса Российской Федерации.

8.5.3. ЕРУО освобождается от ответственности за вред, причиненный жизни, здоровью, общему имуществу и (или) помещению, возникший в результате:

8.5.3.1. Неправомерных действий Собственников, нанимателей, включая ненадлежащую эксплуатацию внутриквартирного оборудования.

8.5.3.2. Непредоставления доступа в принадлежащее Собственнику помещение в многоквартирном доме для проведения работ, предусмотренных Договором, или устранения аварийных ситуаций.

8.5.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы ЕРУО выполняет указанные в Договоре услуги и работы, оказание и выполнение которых возможно в сложившихся условиях. При этом размер платы за содержание жилого помещения должен быть уменьшен пропорционально объему и количеству неоказанных услуг, невыполненных работ.

8.5.5. ЕРУО не несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу и имуществу Собственников, возникший в результате строительных недостатков и скрытых дефектов, выявленных при эксплуатации многоквартирного дома.

8.6. Ответственность Собственников:

8.6.1. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за содержание жилого помещения, несут ответственность в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

IX. Срок действия

9.1. Дата заключения Договора: «___» _____ 202__ г.³

9.2. Срок действия Договора устанавливается с даты его заключения до 31 декабря 2027 года включительно. Договор не подлежит расторжению до даты его окончания, если до указанного срока не будут внесены соответствующие изменения в нормативные правовые акты Российской Федерации и Луганской Народной Республики, устанавливающие особенности применения законодательства в сфере управления многоквартирными домами, расположенными на территории Луганской Народной Республики, в части изменения срока действия договора управления многоквартирным домом, переданным под управление ЕРУО.

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

9.4. ЕРУО обязана приступить к исполнению Договора с даты заключения Договора, указанной в пункте 9.1. Договора.

9.5. Договор не позднее пяти рабочих дней после его заключения размещается на официальном сайте _____.

(адрес официального сайта ЕРУО (при наличии) либо иного официального сайта, определенного для размещения договоров управления многоквартирными домами, находящимися в управлении ЕРУО)

X. Заключительные положения

10.1. Договор составлен ЕРУО на ___ листах в одном экземпляре в бумажной или электронной форме и хранится у ЕРУО. Договор, размещенный ЕРУО на официальном сайте ЕРУО (при наличии) либо ином официальном сайте, определенном для размещения договоров управления многоквартирными домами, переданными под управление ЕРУО, имеет юридическую силу.

10.2. По обращению в ЕРУО копия Договора, заверенная подписью руководителя (уполномоченного лица) и печатью ЕРУО, предоставляется Собственнику помещения в многоквартирном доме.

10.3. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные в Договоре, будут строиться на основе норм законодательства Российской Федерации с учетом особенностей, установленных постановлением Правительства Российской Федерации от 07 марта 2023 г. № 360, и нормативных правовых актов Луганской Народной Республики, регулирующих деятельность ЕРУО.

XI. Перечень приложений к Договору

Приложение № 1. Состав общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 2. Перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом.

³ Дата, следующая за датой перевода данного многоквартирного дома в управление ЕРУО в соответствии с утвержденным планом-графиком перевода многоквартирных домов под управление ЕРУО.

Приложение № 3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 4. Форма отчета ЕРУО о выполнении Договора управления многоквартирным домом.

XII. Реквизиты и подписи Сторон

12.1. Собственники заключают настоящий Договор путем совершения конклюдентных действий.

12.2. ЕРУО:

Полное наименование: _____

Сокращенное наименование: _____

ОГРН: _____ ИНН: _____

Банковские реквизиты:

Расчетный счет: _____

Наименование банка, в котором открыт расчетный счет: _____

Корреспондентский счет: _____

БИК: _____

Адрес: _____

Контактная информация (телефон, адрес электронной почты): _____

(должность)

(подпись)

(фамилия, инициалы)

М. П.

Приложение № 1
к примерной форме договора
управления многоквартирным домом
между собственником помещения
в многоквартирном доме
и некоммерческой организацией
«Единый региональный фонд
по управлению многоквартирными
домами на территории
Луганской Народной Республики»,
утвержденной постановлением
Правительства
Луганской Народной Республики
от 18 июля 2025 г. № 128/25

СОСТАВ
общего имущества в многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: _____
2. Серия, тип многоквартирного дома: _____
3. Год ввода в эксплуатацию: _____
4. Год последнего капитального ремонта: _____
5. Количество этажей: _____
6. Количество подъездов: _____
7. Количество квартир: _____
8. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: _____
9. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, кв. м – _____;
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир за исключением лоджий, балконов), кв. м – _____;
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав в общего имущества в многоквартирном доме), кв. м – _____;
 - г) помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме), кв. м – _____.

II. Состав общего имущества в многоквартирном доме
(заполняется на основании технической документации, уточняется в ходе осмотра)

Наименование элемента общего имущества	Количество	Характеристика
1	2	3
I. Помещения, входящие в состав общего имущества		
Помещения		

1	2	3
Межквартирные и межэтажные лестничные площадки		
Лестницы		
Лифтовые помещения		
Лифтовые и иные шахты		
Коридоры		
Колясочные		
Технические этажи		
Чердаки		
Технические подвалы		
Подвалы, в которых отсутствуют инженерные коммуникации		
Иные помещения общего пользования		
II. Крыша, кровля		
Крыша		
Кровля		
III. Ограждающие несущие конструкции		
Фундаменты		
Стены и перегородки внутри подъездов		
Стены и перегородки внутри помещений, входящих в состав общего имущества		
Наружные несущие стены и перегородки		
Плиты перекрытий		
Балконные плиты		
Иные плиты ограждающих несущих конструкций		
Несущие колонны		
Иные ограждающие несущие конструкции		
IV. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Двери		
Окна		
Люки, лазы, иные закрываемые проемы		
Перила		
Парапеты		
Иные ограждающие ненесущие конструкции		
V. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Мусоропровод		
Вентиляция		
Дымовые трубы, вентиляционные трубы		

1	2	3
Водосточные желоба / водосточные трубы		
Сети электроснабжения		
Вводные шкафы		
Электрические вводно-распределительные устройства		
Аппаратура защиты, контроля и управления		
Этажные щитки и шкафы		
Светильники		
Системы дымоудаления		
Система автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода		
Лифты		
Автоматически запирающиеся устройства дверей подъездов		
Иное оборудование внутридомовой системы электроснабжения		
Котлы отопительные		
Сети теплоснабжения		
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения		
Бойлерные (теплообменники)		
Элеваторные узлы		
Радиаторы (обогревающие элементы)		
Полотенцесушители		
Системы очистки воды		
Насосы		
Трубопроводы холодной воды		
Трубопроводы горячей воды		
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения		
Коллективные (общедомовые) приборы учета		
Сигнализация		
Трубопроводы канализации		
Сети газоснабжения		
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения		
Калориферы		
Указатели наименования улицы, переулка, площади и прочие на фасаде многоквартирного дома		

1	2	3
Абонентские почтовые шкафы		
Линии телефонной связи		
Телевизионный антенный кабель		
Сеть проводного радиовещания		
Сеть кабельного телевидения		
Коллективные телевизионные антенны		
Доски объявлений		
Иное оборудование		
VI. Земельный участок, входящий в состав общего имущества		
Общая площадь		
Зеленые насаждения		
Элементы благоустройства (дороги, тротуары, детские площадки, зеленые насаждения, газоны и т. д.)		
Ливневая сеть		
VII. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом		
Строения		
Объекты		
Площадка для контейнеров для твердых коммунальных отходов		
Сборники (выгребы) для жидких отходов		
Дворовые уборные		
Наружное освещение		

 (должность)

 (подпись)

 (фамилия, инициалы)

М. П.

Приложение № 2
к примерной форме договора
управления многоквартирным домом
между собственником помещения
в многоквартирном доме
и некоммерческой организацией
«Единый региональный фонд
по управлению многоквартирными
домами на территории
Луганской Народной Республики»,
утвержденной постановлением
Правительства
Луганской Народной Республики
от 18 июля 2025 г. № 128/25

ПЕРЕЧЕНЬ

работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом

(приводится в соответствии с перечнем работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, включенным в перечень многоквартирных домов, переводимых под управление ЕРУО, утвержденным постановлением Правительства Луганской Народной Республики от 27.12.2024 № 320/24 «О некоторых вопросах деятельности некоммерческой организации «Единый региональный фонд по управлению многоквартирными домами на территории Луганской Народной Республики»)

№ п/п	Перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, выполняемых и (или) оказываемых ЕРУО

(должность)

(подпись)

(фамилия, инициалы)

М. П.

Приложение № 3
к примерной форме договора
управления многоквартирным домом
между собственником помещения
в многоквартирном доме
и некоммерческой организацией
«Единый региональный фонд
по управлению многоквартирными
домами на территории
Луганской Народной Республики»,
утвержденной постановлением
Правительства
Луганской Народной Республики
от 18 июля 2025 г. № 128/25

ПЕРЕЧЕНЬ

услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме

(формируется на основе минимального перечня работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, включенном в перечень многоквартирных домов, переводимых под управление ЕРУО, и периодичности оказания указанных услуг и выполнения указанных работ, утвержденных нормативным правовым актом Луганской Народной Республики от 27.12.2024 № 320/24 «О некоторых вопросах деятельности некоммерческой организации «Единый региональный фонд по управлению многоквартирными домами на территории Луганской Народной Республики», с учетом типа многоквартирного дома)

№ п/п	Виды работ*	Периодичность выполнения работ, к-во в год

*При выявлении в ходе осмотров конструкций и инженерных систем многоквартирного дома повреждений и нарушений разрабатываются предложения по включению необходимых ремонтных работ в программу ремонта.

(должность)

(подпись)

(фамилия, инициалы)

М. П.

к примерной форме договора
управления многоквартирным домом
между собственником помещения
в многоквартирном доме
и некоммерческой организацией
«Единый региональный фонд
по управлению многоквартирными
домами на территории
Луганской Народной Республики»,
утвержденной постановлением
Правительства
Луганской Народной Республики
от 18 июля 2025 г. № 128/25

**некоммерческой организации «Единый региональный фонд
по управлению многоквартирными домами на территории
Луганской Народной Республики» о выполнении договора
управления многоквартирным домом**

ОТЧЕТ

некоммерческой организации «Единый региональный фонд
по управлению многоквартирными домами на территории Луганской
Народной Республики» о выполнении договора управления многоквартирным
домом по адресу: _____

за 202 год

1. Результаты осмотра общего имущества в многоквартирном доме и оценки его технического состояния

Количество проведенных ЕРУО осмотров общего имущества
в многоквартирном доме – _____

2. Информация о выполнении услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме:

			№ п/п
		Наименование услуги, работы	
		Единица измерения	
		Цена (стоимость) единицы измерения услуги, работы, руб.	
		Объем услуги, работы	
		Дата (периодичность) оказания услуги	
		Количество (объем) услуг, работ за отчетный период	
		Общая стоимость услуги, работы за отчетный период, руб.	
		Документ, подтверждающий оказание услуг, выполнение работ	
ИТОГО			

3. Информация о выполненных неотложных и аварийных (внеплановых) работах, ремонтах:

Описание неотложных и аварийных работ, ремонтов	Дата выполнения работы	Стоимость работ (при условии оказания сторонней организацией)	№ и дата акта приемки неотложных и аварийных работ
ИТОГО			

4. Информация о выполненных работах по ремонту объектов общего имущества в многоквартирном доме:

Наименование работ по ремонту	Дата выполнения работы	Объемы выполненных работ	Стоимость проведенных работ	№ и дата акта приемки выполненных работ
Итого за отчетный период:				
из них:				
за счет средств на ремонт общего имущества в составе платы на содержание жилого помещения				
иные источники (указать)				

5. Информация о фактах причинения ущерба общему имуществу действиями (бездействием) ЕРУО и сведениях о возмещении такого ущерба или об устранении порчи общего имущества:

Описание ущерба, причиненного действиями (бездействием) управляющей организации	Дата причинения ущерба	Документ, в котором зафиксировано причинение ущерба	Сведения о возмещении ущерба или об устранении порчи общего имущества	Документ, подтверждающий возмещение ущерба или устранение порчи общего имущества

6. Информация о начисленных и полученных платежах собственников помещений в многоквартирном доме:

Сумма выставленных платежных документов, тыс. руб.	Сумма полученных платежей, тыс. руб.	Сумма задолженности собственников, тыс. руб.	Количество /площадь помещений в МКД, задолженность по которым превышает 2 месяца

7. Информация о ведении претензионно-исковой работы в отношении должников по внесению платы за содержание жилого помещения:

Количество должников на начало отчетного периода, чел.	Направлено претензий, шт.	Направлено исковых заявлений, шт.	Получено денежных средств по результатам претензионно-исковой работы, руб.	Количество должников на конец отчетного периода, чел.

(должность)

(подпись)

(фамилия, инициалы)

М. П.