

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

19. марта 2018

Адрес нахождения в многоквартирном доме: город Томск, ул. Ч.Чукова
дом № 24, помещение № [redacted] площадью [redacted] кв. м, референсы документа на право собственности [redacted]

Собственник [redacted]

(далее по тексту – «Собственник»), и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая организация» (далее по тексту – «Управляющая организация»), и лице исполнительного директора Яблуневского Дмитрия Геннадьевича, действующего на основании Устава, и целях осуществления деятельности по управлению указанным Многоквартирным домом. (далее по тексту – «Многоквартирный дом»), на условиях, утвержденных Решением общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме заключили настоящий Договор (далее по тексту – «Договор») в нижеследующем:

Термины и определения.

- **Многоквартирный дом** – завершенное строительством здание, состоящее из квартир, комнат, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, а также помещений, не входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме и не предназначенных для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном доме.
- **Помещение** – помещение (в том числе квартира, иной объект недвижимости), входящее в состав Многоквартирного дома, принадлежащее Собственнику на праве собственности (либо (или) принятое Собственником по передаточному акту или другому документу о приеме). На момент заключения настоящего Договора под помещением Собственника понимается (законным, законным способом, дата в квартире, дата в нежилом). В случае расхождения (противоречия) сведений о площади помещения содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее по тексту – ЕГРП), Государственном кадастре недвижимости (далее по тексту – ГКН), документах государственного технического учета, документации бухгалтерского учета Управляющей организации или иных организаций, технической документации на Многоквартирный дом, приоритетное значение имеют сведения, содержащиеся в ГКН.
- **Потребитель** – лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в Многоквартирном доме, жилым домом, домовладением, потребителем жилищно-коммунальных услуг.
- **Собственник** – лицо, о котором внесена запись в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним с момента внесения указанной записи или лицо, принявшее от застройщика (лица, обеспечивающего строительство Многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, либо лицо, приобретшее право собственности на помещение в порядке наследования, на основании вступившего в силу судебного решения и на иных законных основаниях.
- **Общее имущество Многоквартирного дома** – помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические помещения, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические средства), расположенных на крышах террас, являющихся частью квартиры (отдельными функциональными помещениями), ограждающие несущие и опорные конструкции дома, механическое, электротехническое, сантехническое и иное оборудование, находящееся в доме на арестованном или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, и иное имущество, предназначенное для обслуживания и эксплуатации Многоквартирного дома. Состав общего имущества Многоквартирного дома определяется общим собранием собственников, и приводится в Приложении № 1 к настоящему Договору.
- **Доля Собственника** – доля Собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного дома, определяющая его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома и в других общих расходах, а также количество голосов Собственника на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорциональна общей площади помещения, принадлежащего Собственнику на праве собственности относительно общей площади помещений в данном доме, не относящихся к общему имуществу дома.
- **Содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома** – эксплуатация, техническое обслуживание инженерных систем и коммуникационных сетей общего имущества Многоквартирного дома, выполнение иных работ и услуг, с целью сохранения общего имущества в состоянии, обеспечивающем надежность и безопасность Многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, в соответствии с иными определенными законодательством требованиями.
- **Инженерное оборудование** – коммуникации и инженерное оборудование, предназначенные для предоставления коммунальных услуг Собственнику, расположенные в границах Многоквартирного дома, а также лифтовое оборудование и оборудование, обеспечивающие вентиляцию, дымоудаление и противопожарную безопасность в помещениях Многоквартирного дома.
- **Коммунальные услуги** – деятельность Управляющей организации по предоставлению Собственнику на основании заключенного с ресурсоснабжающей организацией договора коммунальных услуг, подана в помещение которая может быть осуществлена с учетом наличия в составе общего имущества Многоквартирного дома соответствующей инженерной инфраструктуры.
- **Аварийный ремонт общего имущества Многоквартирного дома** – плановый ремонт, проводимый в целях устранения повреждений общего имущества Многоквартирного дома, возникших аварийным случаем и информированных соответствующим актом.

• Совет Многоквартирного дома – лицо или лица, выбранные общим собранием из числа собственников Многоквартирного дома.

• Правила диспутационной ответственности – текст раздела зоны ответственности между имуществом собственников и общим имуществом Многоквартирного дома, приведенная в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 161 Жилищного кодекса РФ.

1.2. Настоящий Договор является договором смешанного вида и заключается по инициативе Собственников помещений на условиях, согласованных с Управляющей организацией на основании Решения общего собрания Собственников, является договором с множественностью лиц, содержит условия, одинаковые для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.3. Условия настоящего Договора основываются на следующих правовых актах:

• Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ;

• Постановление Правительства РФ от 13.03.2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт общего имущества в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;

• Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

• Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;

• Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;

• Иных нормативно-правовых актах, регулирующих сферу управления многоквартирными домами.

1.4. Состав общего имущества, подлежащий обслуживанию, определяется из состава общего имущества, утвержденного собственниками помещений на общем собрании, и включает в себя имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.5. Собственники дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, актуализацию), использование, распространение (в том числе передачу представителю для выдачи обязательств платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения платежей), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

1.6. Для исполнения договорных обязательств, собственники помещений предоставляют право на полное/частичное следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в Многоквартирном доме праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора.

2. Предмет Договора.

2.1. Предметом настоящего Договора является:

2.1.1. Полное/частичное оказание (выполнение) Управляющей организацией в течение согласованного срока жилищных услуг и (или) работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлению коммунальных услуг Собственникам помещений в таком доме и проживающим лицам и (или) иным лицам, осуществлению иной управленческой деятельности по достижению целей управления Многоквартирным домом.

Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Инициатива заказа работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, может происходить по Решению общего собрания Собственников Многоквартирного дома по согласованию с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством в (или) настоящим Договором.

2.1.2. Предоставление информации Собственникам перед ресурсооблачными и обслуживающими организациями по запросу, связанном с исполнением предмета настоящего Договора.

3. Права и обязанности Управляющей организации.

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Управляющая организация обязана приступать к исполнению настоящего Договора в течение 30 дней с момента внесения в Реестр лицензий субъекта Российской Федерации по управлению домами данных об управлении Многоквартирным домом, если иной срок не предусмотрен Решением общего собрания Собственников.

3.1.2. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с положениями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора, в том числе:

• за счет средств Собственников помещений Многоквартирного дома обеспечивать содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

• предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества Собственнику и проживающим вместе с ним лицам. Предоставление коммунальных услуг осуществляется с даты заключения Управляющей организацией договора с соответствующей ресурсооблачающей организацией и до момента расторжения договора ресурсооблачения по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ;

• оказывать услуги управления Многоквартирным домом в соответствии с перечнем данных услуг, установленных действующим законодательством и условиями Договора.

3.1.3. Обеспечить техническое обслуживание Многоквартирного дома в соответствии со следующими функциональными обязанностями:

а) планирование, организация технического обслуживания, работа по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

- б) организация санитарного содержания общего имущества в Многоквартирном Доме;
- в) подготовка Многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;
- г) проведение периодических технических осмотров и обследований Многоквартирного дома;
- д) оставление перечня требуемых работ по ремонту и обслуживанию Многоквартирного дома и помещений, относящихся к общему имуществу.

3.1.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранить аварии, а также выполнять заявки Собственников либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику Помещений по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, в рамках работ и услуг, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору, в установленном действующим законодательством РФ и настоящим Договором сроки.

3.1.5. Содержать Многоквартирный дом, его инженерные коммуникации, принадлежащую территорию и иное имущество, предназначенное для обслуживания и эксплуатации Многоквартирного дома, в соответствии с требованиями норм и правил эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

3.1.6. Осуществлять управление Многоквартирного дома в следующем объеме:

- а) ведение технической документации;
- б) составление плана (графика) подготовки Многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;
- в) организация контроля за расходованием всех видов ресурсов;
- г) заключение договоров с заказчиками и поставщиками, оказывающими работы и услуги;
- д) привлечение специалистов и подрядчиков в случае нарушения или неисполнения договорных обязательств;
- е) организация диспетчерской службы для приема заявок от Собственников;
- ж) учет договоров с Собственниками;
- з) осуществление сбора установленных платежей от Собственников;
- и) хранение документов, связанных с исполнением настоящего Договора;
- к) ведение в установленном порядке задержки по оплате услуг, предоставленных другим Собственником;
- л) ведение бухгалтерского учета по операциям, связанным с исполнением настоящего Договора;
- м) проведение финансовых операций, связанных с исполнением настоящего Договора;
- н) представление интересов Собственника в государственных, судебных и иных учреждениях по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора.

3.1.7. Осуществлять контроль за соблюдением другими Собственниками помещений в Многоквартирном доме их обязательств по исполнению помещений и платежей.

3.1.8. Организовать ведение индивидуального учета по Многоквартирному дому поступающих средств и оказанных услуг по содержанию общего имущества Многоквартирного дома.

3.1.9. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет в журналах учета заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленном настоящим Договором сроки, отмечать в журнале учета заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы в соответствии с действующим законодательством.

3.1.10. Информировать Собственника об известных причинах и прогнозируемой продолжительности перерывов и предоставлении Коммунальных услуг с использованием, по усмотрению Управляющей организации, размещения объявления на информационном стенде (стендах) и холлах Многоквартирного дома, размещение информации на официальном сайте Управляющей организации.

3.1.11. Ежегодно, в течение первого квартала текущего года, представлять Собственнику отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год.

3.1.12. Своевременно уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем увеличения соответствующего объявления на информационном стенде (стендах) в холлах Многоквартирного дома.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Безвозмездно исполнять, по назначению (техническому и общему пользованию) относящиеся к общему имуществу собственников помещений для выполнения работ и услуг по содержанию, планово-предупредительному ремонту общего имущества. Исполнение помещений для этих целей Управляющей организацией может осуществляться лично, либо посредством привлечением, наемных работников и договорных организаций с Управляющей организацией.

3.2.3. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и (или) проживающих лиц в его помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного незаконными действиями (бездействием) Собственника и (или) проживающих лиц в его помещении общему имуществу Многоквартирного дома.

3.2.4. При возникновении в квартире Собственника аварийной ситуации, сопровождающейся следующими условиями:

- а) наличие аварии грозит повреждением имущества других Собственников или людей для других Собственников трудными и дорогостоящими;
- б) для устранения аварии необходимы проведение работ непосредственно в квартире Собственника;
- в) нет проживающих в квартире, отсутствующи соседняя и место работы, проживания иных жильцов или пребывания Собственника в момент аварии.

Управляющая организация вправе организовать комиссионный проход в квартиру для устранения аварии.

3.2.5. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

3.2.6. Проводить проверку работы установленных приборов учета и оборудования помещений, по востам общедомового имущества. В квартирах собственника – с его согласия (по возможности). В соответствии с условиями принятых решений образ собранной заключить договоры с лицами, которым Собственника предоставил право использовать их общее имущество в коммерческих или иных целях, а фактически получаемыми от этого средствами, компенсировать расходы Собственника на содержание и ремонт общего имущества при инициировании Управляющей организацией за эти работы в размере тридцати процентов от суммы договора.

3.2.7. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению Многоквартирным домом.

3.2.8. Заключать в одностороннем порядке без уведомления заинтересованных лиц и других заинтересованные, вызванные непредвиденными обстоятельствами, без согласия ранее заключившегося ремонта жилья, а в случае угрозы жизни и здоровья

граждан или иных юридических, расходом Управляющей организации и выполненными работами по их предопределению, компенсировать дополнительными начислениями через платежные документы или ордера в предстоящем году.

3.2.9. Самостоятельно (либо через уполномоченные организации) осуществлять сбор денежных средств с Собственников помещений, проживающих в Многоквартирном доме, за предоставляемые услуги по своей расчетной смете.

3.2.10. Управляющая организация вправе самостоятельно определять стоимость услуг по управлению Многоквартирным домом с целью подлежащего выполнения работ по управлению Многоквартирным домом в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2.11. Требовать от Собственников оплаты услуг по исполняемому Договору, а также по дополнительным работам, оговоренным в утвержденном Советом Многоквартирного дома, в полном объеме и в установленные сроки.

3.2.12. Прекращать предоставление услуг по настоящему Договору и в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более 3 (Трех) месяцев или нарушения иных требований настоящего Договора.

3.2.13. В случае не проведения собственниками ежегодного общего собрания самостоятельно устанавливать размер финансирования и суммы оплаты за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома, руководствуясь:

- фактическим показателем инфляции потребительских цен на следующий календарный год;
- поставщиком Административного центра Толькиа соизмеримым размером оплаты за содержание и ремонт жилого помещения на следующий календарный год;
- стоимостью заключенных подрядных договоров со специализированными организациями;
- предписаниями Контролирующих органов и судебными решениями.

3.2.14. После предварительного уведомления Собственника предоставить либо ограничить предоставление Собственнику коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях и установленные настоящим Договором сроки и порядок, в том числе:

- неоплатой оплаты Собственником коммунальной услуги;
- проведения планово-профилактических ремонтов и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения в (или) аварийных или аварийных системах, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома.

3.2.15. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги, в соответствии с заявкой Собственника при их оплате Собственником.

3.2.16. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственником помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае повреждения Собственником помещения какого-либо ущерба общему имуществу Многоквартирного дома в следующем порядке: предупреждение, восстановление, оплата. Требования Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания. В случае невыполнения предписания в установленные сроки Управляющая организация вправе выставить Собственнику истребитель за каждый день просрочки и ответственности по ставкой рефинансирования Центрального банка РФ. В случае невыполнения Собственником условий настоящего Договора поручить выполнение работ по управлению помещением и предание составные третьими лицами или выполнить работы своими силами и последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно - в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2.17. Осуществлять в сроки установленные законодательством проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояний таких приборов учета.

3.2.18. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и (или) проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его помещении, требований действующего законодательства в части пользования (эксплуатации) жилых (жилищных) помещений, составлять акты выявленных нарушений Собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его помещении, совместно с лицами, выполнявшими факт нарушения Собственника и (или) проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его помещении.

3.2.19. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

3.2.20. Распределить объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми помещениями собственников пропорционально размеру площади каждого помещения.

3.2.21. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4. Права и обязанности Собственника.

4.1. Собственник обязан:

4.1.1. Создать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания услуг и работ, установленных настоящим Договором.

4.1.2. Обязанность Собственника по оплате возникает с даты государственной регистрации права на помещение или даты заключения настоящего Договора (в дату, которая наступит ранее), либо заключения Акта приема-передачи помещения.

4.1.3. Своим решением в установленные сроки и установленном порядке оплачивать услуги, предоставляемые по настоящему Договору. Вносить Управляющей организации расходы, связанные с исполнением настоящего Договора. Данные расходы включаются в выставленный Управляющей организацией счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться требованиями Управляющей организации порядку и условиям настоящего Договора.

4.1.4. Неиспользовать Собственником и иными лицами помещения либо инфраструктура либо какой-либо часть общего имущества Многоквартирного дома, и не вносить непропорционально с жилищными помещениями Собственника, не вносить оснований для освобождения Собственника от оплаты за услуги по настоящему Договору, определенной в соответствии с действующим законодательством.

4.1.5. Все платежи по дополнительному обслуживанию Собственника и услугам, оказанным ему обслуживающим персоналом Управляющей организации, производить только через счет-назначение Управляющей организации. За работы и услуги, оказанные иными способами, возлагается ответственность за их качество и возможные негативные последствия от них Собственник сам несет.

4.1.6. Выполнять при эксплуатации и использовании помещений следующие требования:

- а) проводить переустройство и (или) перепланировку помещения, изменение его функционально-целевого назначения, планы после проведения реконструкции и капитального ремонта в порядке и с условиями, установленными в Управляющей организацией;
- б) за свой счет проводить в помещении системы кондиционирования воздуха (сплит-системы) и подпитывать;
- в) не проводить без согласия Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в помещении;
- г) не проводить установку перегородок, экранов и звуковых экранов в общей части Многоквартирного дома без согласования с Управляющей организацией;
- д) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в помещении сантехнических люков и проемов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и звуковой арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и звуковой арматуре;
- е) не использовать пассажирские лифты в качестве строительных грузоподъемных установок;
- ж) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг, не прилагая схему замены подобных коммунальных ресурсов. Без предварительного согласования с Управляющей организацией;
- з) не устанавливать, не водить и не использовать электробытовые приборы и устройства защитного, противопожарной технической возможности внутридомовой электрической сети и вводить в эксплуатацию энергопотребляющие устройства, отсутствующие в проектной документации, дополнительные случаи приборов отопления, регулировку и запорную арматуру без предварительного согласования с Управляющей организацией. Не подносить 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;
- и) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и (или) для установки отопительных полов;
- к) не включать в сеть индивидуальных устройств и приборов отопления;
- л) не допускать выполнение в помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба помещению, помещениям или собственникам либо общему имуществу Многоквартирного дома;
- м) не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения общего имущества Многоквартирного дома;
- н) не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования;
- о) не проводить без согласования с Управляющей организацией и другими соответствующими органами и установками законодательством порядке замену остекления помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплит-систем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Многоквартирного дома;
- п) производить вывоз мусора, строительные отходы, мусор из многоквартирных домов и, при необходимости, вывозить строительные отходы.

4.1.7. Откачивать всех совместно проживающих в жилом помещении либо незадействованных помещении, принадлежащие Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

Не совершать действий, связанных с отключением Многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

4.1.8. При проведении в помещении ремонтных работ за свой счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора. В случае необходимости хранения строительного мусора в местах общего пользования и рамках Дополнительных услуг Управляющая организация вывозит строительный мусор с территории Многоквартирного дома и исключение сложностей вывоза и утилизации строительного мусора в отношении таких услуг.

4.1.9. Не производить переоборудование и перепланировку общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома. В случае производимого переоборудования, за свой счет привести в нормативное состояние общее имущество граждан.

4.1.10. Выполнять санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, предусмотренные действующим законодательством. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Правительством РФ, не нарушать прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах. Содержать в чистоте и порядке общее имущество Многоквартирного дома. Бережно относиться к общему имуществу Многоквартирного дома. При обнаружении повреждений и общего имущества Многоквартирного дома немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Управляющей организации. Не допускать сбрасывания в случае мусора в отходы.

4.1.11. Предоставить сведения Управляющей организации в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

- а) о заключении договора найма (аренды) помещения;
- б) о смене нанимателя или арендатора помещения, об отчуждении помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового собственника);
- в) и посылку (временю) зарегистрированных в помещении лиц;
- г) о смене адреса фактической регистрации Собственника помещения.

4.1.12. Извещать Управляющую организацию об изменениях в сведениях, осуществивших изменений с лиц в 5-ти дневный срок с момента изменения. В случае если Собственник своевременно не извещает об изменениях, я это доказано за собой документально руководит Управляющей организацией, то Собственник обязуется компенсировать эти документальные расходы.

4.1.13. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещении представителям Управляющей организации для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения в соответствии с требованиями ремонта общего имущества Многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

4.1.14. Извещать Управляющую организацию об изменениях в составе собственников, фактически проживающих и в квартире Собственника в срок не позднее 5 дней с момента изменения. В случае, если Собственник своевременно не известит Управляющую организацию, то Собственник проводит оплату штрафа пропорционально количеству владельцев помещений дополнительных лиц.

4.1.15. Собственник в течение 10 дней обязан известить Управляющую организацию о резервах собственности по помещению, а передаст Управляющей организации заверенную копию документа на право собственности. В случае если Собственник своевременно не известит об изменениях, я это доказано за собой документально руководит Управляющей организацией, то Собственник обязуется компенсировать эти документальные расходы.

4.1.16. В случае продажи помещения, обязать заключить договор на продажу коммунальных услуг, приобрести все коммунальные услуги Управляющей организацией, внести все задолженности, взносы, установленные правилами общего пользования Собственником.

поставки, а также, в случае необходимости, приобрести материалы и оборудование для содержания и ремонта общего имущества Многоквартирного дома.

4.1.17. Сообщать Управляющей организации в письменных извещениях инженерных систем и оборудования, несущих конструкции и иных элементов имущества Собственника, а также общего имущества Многоквартирного дома.

4.1.18. Своевременно осуществлять договоры по оплате услуг. Уплата услуг осуществляется в сроки, установленные в договоре. Если арестованы счетчики, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории. Также в порядке, определенном Гражданским Кодексом РФ.

4.1.19. Немедленно сообщить в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о неисправности систем, оборудования, указать параметры качества коммунальных услуг, указать адрес оборудования, принадлежность к многоквартирному дому, этаж и другие сведения, необходимые для устранения аварии и оказания помощи жителям и владельцам помещений.

4.1.20. Во избежание солидарной ответственности за ущерб, возникающий по вине третьих лиц, согласовать с Управляющей организацией привлечение подрядной организации, выполняющей работы в квартире, в том числе, передать Управляющей организации копию лицензий этих организаций, своих работников и их паспортные данные, согласовать код производственных работ.

4.1.21. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника в случае его временного отсутствия для устранения аварийных ситуаций (жизни, пожар). В случае непредоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имущество.

4.1.22. В случае временного отсутствия (болезнь, отпуск, командировка) собственник дает согласие на предоставление Управляющей организацией информации о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещение Собственника при возникновении необходимости устранения аварийных ситуаций или проведения реглалярных инженерных систем.

4.1.23. До 20 числа каждого месяца предоставлять Управляющей организации письменные индивидуальные требования по оплате за текущий месяц.

4.1.24. При выявлении факта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению Собственника немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.

4.1.25. Ежегодно, не менее одного раза в год, совместно с другими собственниками проводить общее собрание, на котором определять (уточнять) состав общего имущества, и с учетом рекомендаций Управляющей организации, утверждать перечень услуг по содержанию и работ по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме на предстоящий календарный год, устанавливать условия их оказания и выполнения, а также утверждать размер ежемесячной платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

4.1.26. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

4.2. Наймодатель обязан:

4.2.1. Предоставлять жилые помещения исключительно для проживания граждан.

4.2.2. До заключения жилых помещений нести расходы на содержание жилых помещений и общего имущества Многоквартирного дома, а также расходы на оплату услуг ипотечника.

4.2.3. В случае наличия задолженности и невозможности ее взыскания с нанимателя возместить имеющуюся задолженность и пеня по ней по настоящему Договору.

4.3. Собственник вправе:

4.3.1. Пользоваться услугами по жилищному Договору найма жилищных помещений.

4.3.2. С согласия переданного помещения Собственнику по поручению жильца или жильца самостоятельно в порядке, определенном законодательством РФ и в порядке, определенном жилищным законодательством РФ, осуществлять ремонтные работы, связанные с содержанием и эксплуатацией помещений в многоквартирном доме, а также с содержанием инженерных систем и оборудования Многоквартирного дома, включая при этом установку и эксплуатацию лифта, элеватора, системы отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, систем водоснабжения, канализации, лифтового оборудования, а также проведение работ, связанных с содержанием фасадов многоквартирного дома, проведение работ по содержанию территории многоквартирного дома.

4.3.3. Через члена Совета Многоквартирного дома осуществлять контроль за исполнением настоящего Договора. Для этого получать от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 15 рабочих дней с даты обращения информацию и перечень, объемов и периодичности оказания услуг и (или) выполняемых работ за истекший квартал текущего года. В соответствии с ответственным лицом Управляющей организации сроки - проверить объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы за счет средств Собственника и нанимателей).

4.3.4. Производить оплату услуг по настоящему Договору авансом за несколько месяцев вперед.

4.3.5. В порядке, установленном действующим законодательством осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору.

4.3.6. В случае наличия неисправности обратиться к Управляющей организации в письменном (устном) - письменный документально подтвержденном виде, указать адрес, описание.

4.3.7. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую периодичность, и в порядке, установленном действующим законодательством. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт общего имущества, возмещение ущерба или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством, кроме случаев действия непреодолимой силы, аварии и прочих форс-мажорных ситуаций.

4.3.8. Требовать от Управляющей организации возмещения документально подтвержденного убытков, причиненных Собственнику вследствие неисполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору.

4.3.9. Осуществлять переустройство и (или) перепланировку помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.

4.3.10. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

5. Порядок определения цены договора, размера платы и ее взыскания.

5.1. Расчетный период для оплаты по настоящему Договору устанавливается равным полному календарному месяцу.

5.2. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, включает в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также затраты на исполнение задолженностей с Собственником помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате за жилищно-коммунальные и прочие услуги. И устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в Многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем общего имущества, составом и порядком выполнения работ (услуг).

5.3. Собственник производит оплату в размере, указанного в Договоре за следующие услуги:

- коммунальные услуги;
- содержание общего имущества Многоквартирного дома;
- управление Многоквартирным домом;
- ремонт общего имущества Многоквартирного дома;
- Плата за специализированный адрес 1153 (для некапитальных помещений)
- иные услуги, определяемые и утверждаемые общим собранием собственников.

5.4. Пример платы за коммунальные услуги устанавливается Управляющей организацией как предоставление установленных тарифов за пользование коммунальными ресурсами по показаниям индивидуальных приборов учета. При отсутствии приборов учета или неисправности индивидуальных приборов учета, общим собранием коммунальных услуг устанавливается равным нормативом потребления, установленным Агентством по тарифам и ценам, определенном Правительством РФ.

5.5. В случае, не предоставления либо несоответствия надлежащего (достоверного) предоставления Собственником информации по показателям приборов учета и показателям, принадлежащих Собственнику, производящий расчет размера оплаты услуг исходя из расчетного среднемесячного общего потребления коммунального ресурса, определенного по показаниям индивидуального прибора учета за период на основе 1 месяца, начиная с расчетного периода, в котором истекли указанные нормы, до расчетного периода (календарного), за который потребитель предоставил информацию о показателях либо достоверные показания приборов учета, без последующего перерасчета. Списание показаний только в случае не предоставления либо несоответствия надлежащего (достоверного) предоставления Собственником показаний приборов учета и информации не более чем за один расчетный период.

5.6. Пример платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом составляет _____ руб. одна кв.м. площади жилых помещений.

5.7. Вылет и изменение оплаты за коммунальные услуги производится в соответствии с действующим Правительством Российской Федерации коммунальные услуги.

5.8. Расчет платы за услуги по содержанию, ремонту общего имущества Многоквартирного дома производится на основе собрания Собственников Многоквартирного дома и учетом рекомендаций Управляющей организации. Плата Собственнику производится на основе общего собрания по принятой решению об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома, по размерам платы устанавливается и ответственна в соответствии с условиями пункта 3.2.13. настоящего Договора.

5.9. Если Собственник произвел оплату по договору и предоставил в Управляющей организации подтверждающие оплату услуги и работы по управлению и финансово обоснованные размеры платы за эти услуги и работы, то перечислять на следующий год следует исходя из совокупности с индивидуальным перечнем услуг и работ, утверждаемых Правительством РФ.

5.10. Сторона договорилась о том, что если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту и стоимости коммунальных услуг указанных в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты.

5.11. Задолженность по иным работам и услугам, не указанным в платежном документе погашается после полного погашения задолженности по работам и услугам за жилищно-коммунальные услуги.

5.12. Тариф (цена услуги) за обслуживание запирающих устройств (домофонов), видеонаблюдения, пожарной сигнализации и иные услуги предоставляется на основании заключенных подрядных договоров со специализированными организациями и составляет фиксированную сумму с 1 квартиры.

5.13. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и (или) перечислению денежных средств возлагается на Собственника.

5.14. В случае изменения стоимости услуг по настоящему Договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

5.15. В случае изменения у Собственника задолженности за предыдущие периоды, суммы, поступающая в счет погашения задолженности за оказанные Управляющей организацией услуги, распределяется пропорционально указанном в платежном документе видам коммунальных услуг, платой за содержание, ремонт, управление общего имущества Многоквартирного дома и другими услугами в счет погашения задолженности за предыдущие периоды.

5.16. При временном отсутствии Собственника включены платы за оказанные виды коммунальных услуг, расчетной основой не учитывается потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утверждаемом Правительством РФ. Перерасчет платы по содержанию общего имущества, ремонту общего имущества и управлению не производится.

5.17. В срок до 15 числа месяца, следующего за расчетным, Управляющая организация предоставляет собственнику счет (сметно-расчетные), в котором указывается расчет оплаты по видам услуг в почтовый ящик. Собственникам некапитальных помещений получают квитанции самостоятельно в офисе Управляющей организации.

5.18. Плата за услуги вносится Собственником ежемесячно до 20 числа месяца, следующего за расчетным, в соответствии с платежным документом Управляющей организации.

5.19. В случае своевременной оплаты Собственником услуг, указанных Управляющей организацией или иным персоналом органа исполнения функций, установленных настоящим Договором, Управляющая организация вправе оплатить с него пеню в размере действующей ставки рефинансирования Центрального банка РФ за каждый день просрочки платежа за следующий для месяц, наступление задолженности время оплаты по дням (финансовой выплаты исключительна, если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ).

5.20. Предоплаченные отсрочки или рассрочки оплаты задолженности жилищно-коммунальных услуг (в том числе погашения задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг), за исключением случаев, указанных в пункте 72 Правил

предоставления коммунальных услуг, осуществляется на основании соглашения, заключенного между Советом собственников и Управляющей организацией.

6. Передача приемки работ (услуг) по договору. Контроль за финансовым обязательством.

6.1. Порядок приема работ (услуг) по договору.

6.1.1. Не позднее 20 рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить представителям Советов собственников помещений в Многоквартирном доме составленный по установленной законодательством форме Акт приема выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

6.1.2. Стоимость работ (услуг) по ремонту общего имущества, выполненному по заявке Собственника, поставившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте, подписанном данными Собственником. При отсутствии приемки у данных Собственника в качестве объекта, сроков, периодичности работ (услуг) выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом. Подписание указанного Акта представителем Советов собственников помещений в Многоквартирном доме не требуется.

6.1.3. Объем выполненных работ (услуг) по управлению Многоквартирным домом в Акте не указывается и представляется Собственником не утверждается.

6.1.4. Предоставление Акта представителям Советов собственников помещений Многоквартирного дома и установленные законом сроки осуществляются:

а) путем передачи лично представителю собственников помещений Многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией представителю собственников Акта на земельном участке, расположенном на территории в Управляющей организации, представителем собственников дополнительно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись представителя собственников с расшифровкой.

б) путем направления Управляющей организацией Акта представителю собственников данным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества представителя собственников в данном Многоквартирном доме. Дата отправления Акта является датой отправления копии его представителю.

6.1.5. Представитель Совета Многоквартирного дома или Собственника обязан незамедлительно присутствовать и проверить предоставленного Акта выполненных работ.

6.1.6. Представитель Собственника помещений в Многоквартирном доме в течение 5 (пяти) дней с момента предоставления акта, должен изложить представителю ему Акт или представить обоснованные возражения по содержанию (объекты, сроки и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление представителем собственников возражений по Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации. В случае если в Многоквартирном доме не выбран представитель собственников помещений в Многоквартирном доме либо истек срок полномочий действующего представителя собственников помещений в Многоквартирном доме, составленный по установленной законодательством форме Акт приема выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником.

6.1.7. В случае, если в установленный срок, представителем Собственника не представлен подписанный Акт или не представлены обоснованные возражения к Акту, экземпляр Акта, оставшийся в распоряжении Управляющей организацией считается техническим в одностороннем порядке в соответствии со ст. 783 Гражданского кодекса РФ.

6.2. Контроль за финансовым обязательством.

6.2.1. Контроль выполнения обязательств по существующему Договору включает:

а) участие Собственника через Совет Многоквартирного дома в проверках технического и санитарного состояния общего имущества, осуществление контроля оказания услуг и выполнения работ. В случае отказа от приема выполненных работ и не предоставления письменного обоснованного отказа в течение пяти рабочих дней, со дня письменного уведомления Управляющей организацией номера дома, работы считаются принятыми;

б) составление актов о нарушении условий настоящего Договора, подача жалоб и претензий для устранения выявленных недостатков;

в) проверка соблюдения Управляющей организацией установленных стандартов раскрытия информации;

г) составление Советом Многоквартирного дома, смет на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в течение пяти рабочих дней со дня вручения их представителю.

6.2.2. Осуществление контроля над деятельностью Управляющей организации производится путем проверок состояния общего имущества Собственниками Многоквартирного дома с возможным привлечением специалистов, либо специализированных организаций, либо представителей районных контрольных органов. По факту неисполнения, либо ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Управляющей организацией составляются Акты в письменной форме, которые должны быть подписаны не менее чем двумя Собственниками, с привлечением в обязательном порядке представителя Управляющей организации, а также при необходимости представителя контролирующего органа.

6.2.3. Контроль собственниками помещений за исполнением обязательств Управляющей организации осуществляется путем:

а) подписания представителем Совета Многоквартирного дома или иным Собственником Актов выполненных работ и оказанных услуг;

б) проверки представителем Управляющей организации факта по актам обязательствам до 01 апреля каждого календарного года;

в) участия представителя Совета Многоквартирного дома или иного Собственника в осмотре общего имущества, подготовке перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов.

7. Передача показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.

7.1. Передача показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, установленных внутри жилых (нежилых) помещений в Многоквартирном доме, производится Собственником помещения в Управляющей организации в срок с 15 по 20 числа расчетного месяца.

7.2. Периодичность и порядок проведения Управляющей организацией проверок наличия или отсутствия индивидуальных приборов (квартирных), комнатных приборов учета, их технического состояния, достоверности предоставляемых Собственниками сведений о показаниях таких приборов учета осуществляется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

8. Приемка и ограничение предоставления коммунальных услуг.

8.1. Приемка и ограничение предоставления коммунальных услуг осуществляется Управляющей организацией в порядке и на условиях, указанных в Правилах предоставления коммунальных услуг.

8.2. В случае непредоставления Собственником п. 4.1, 4.2 настоящего Договора и отсутствием Управляющей организацией сведений об адресе постоянной (временной) регистрации Собственника в Многоквартирном доме, Собственник считается надлежащим образом известным о предоставлении коммунальных услуг после направления ему письменного уведомления известия по почте с опиской и копией по адресу проживания имущества (помещения в Многоквартирном доме).

9. Осмотр общего имущества многоквартирного дома, расположенного внутри помещения Собственника.

9.1. В соответствии с п. 14 Проекта Сопровождения общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, осмотр общего имущества Многоквартирного дома, расположенного внутри жилого (бизнесового) помещения, принадлежащего Собственнику производится как Собственником, так и Управляющей организацией.

9.2. Собственник обязан допустить представителей Управляющей организации (в том числе представителей органов государственного контроля и надзора) и владельцев жилых или нежилых помещений для осмотра технического и санитарного состояния оборудования, расположенного в общем долевом имуществе Многоквартирного дома, в заранее согласованной с Управляющей организацией время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев в следующем порядке:

а) Управляющая организация запрашивает Собственника сообщить, пожалуйста, определить дату посещения такого помещения, или вручает под роспись письменное уведомление о дате и времени допуска представителей Управляющей организации для утверждения осмотра и о разъяснении последствий бездействия Собственника при его отказе в допуске Управляющей организации;

б) в случае невозможности со стороны Собственника обеспечить доступ в помещение, Собственник обязан заблаговременно сообщить об этом Управляющей организации посредством обращения в диспетчерскую службу Управляющей организации либо путем письменного сообщения в Управляющую организацию, с последующим указанием другой даты и времени допуска;

в) при невыполнении Собственником обязанности, указанной в пункте «а» уведомлении Управляющей организации повторно направляет Собственнику письменное уведомление;

г) Управляющая организация и владельцы с Собственником дату и время осмотра проводят осмотр оборудования, расположенного в общем долевом имуществе с взаимным составлением двустороннего Акта осмотра. В случае отказа Собственника от подписания Акта Управляющая организация фиксирует отказ в Акте и уведомляет Акт у членов Совета Многоквартирного дома;

д) если Собственник не отвечает на сообщение Управляющей организации о необходимости предоставить доступ, 2 и более раз, либо не допустит Управляющую организацию в назначенное время для нежилых помещений и жилых помещений в Собственником дату и время и при этом и оповещена Собственник, проживающего в жилом помещении, у Управляющей организации присутствует информация о его временном отсутствии в указанном помещении, Управляющая организация составляет Акт о недопуске в жилое/нежилое помещение. Акт об отказе в допуске Управляющей организации к осмотру оборудования, расположенного в общем долевом имуществе Многоквартирного дома, расположенного в помещении Собственника, подписывается Управляющей организацией и членами совета дома либо двумя незаинтересованными лицами;

е) с момента составления Акта и недопуске в помещение Собственника несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), возникший вследствие аварийных ситуаций, возникших за инженерных сетях, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома, расположенных внутри помещения, принадлежащего Собственнику.

9.3. Собственник, не исполнивший допуск представителей Управляющей организации для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей) в порядке и на условиях, установленных действующим законодательством РФ.

10. Ответственность Сторон.

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств Сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора.

10.2. Управляющая организация несет ответственность перед Собственником по условиям Договора в объеме обязательств, указанных с момента вступления настоящего Договора в юридическую силу.

10.3. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственника. Собственник не отвечает по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственника.

10.4. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за аварии (временные перебои) в (или) изменение параметров коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией и/или подрядными службами, а также за ущерб любого рода, возникший в результате либо косвенным результатом таких перебоев и работ любого либо инженерного оборудования ресурсопроviderской организации и/или какого-либо оборудования в помещении Собственника.

10.5. В случае выявления Управляющей организацией потенциально возможного подтопления Собственника к общему имуществу Многоквартирного дома, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета Коммунальные услуги за период с даты идентификации подтопления. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ, связанных с приведением общего имущества в надлежащее техническое состояние.

10.6. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества, которое существовало до заключения настоящего Договора и зафиксировано в Акте осмотра.

10.7. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытков и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

а) умысловых либо неосторожных (неисполнительных) действий (бездействий) Собственника (инициаторов) или третьих лиц, а также лиц, проживающих в помещении Собственника (инициаторов);

- б) аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности установить причину, вызвавшую эти аварии (падением, падком, кроша, протечкой, протиранием, одновременного решения Собственником и проведении капитального и планово-предупредительного ремонта.)
- в) использовались собственниками (заинтересованными) общего имущества не по назначению и в нарушение действующего законодательства;
- г) не обеспечены Собственниками (заинтересованными) своим обязательством, установленным настоящим Договором, действующим законодательством и нормативными актами.

10.8. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает материальный ущерб, если он возник в результате использования Собственником общего имущества не по назначению и в нарушение законодательства, не исполнением Собственником своих обязательств, принятых настоящим Договором, а также аварий, произошедших не по вине Управляющей организации, и при невозможности быть предупрежденной.

10.9. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества Многоквартирного дома (безнадежной эксплуатации) Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качества условий проживания.

10.10. Собственники несут ответственность за содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.11. Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в помещение для устранения аварийной ситуации или проведения работ по наладке внутренних инженерных сетей.

10.12. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:

- а) все действия, возникшие по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в помещении Собственника;
- б) загрязнение общего имущества Многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное размещение мусора и контейнеры, размещение мусора в зеленых зонах, повреждение тротуаров, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных зеленых зон благоустройства, парковку автотранспорта на тротуарах;
- в) проведение незаконных переустановок, самовольную установку кондиционеров и иного оборудования, требующего получения соответствующих разрешений в согласованной, в размере стоимости не превышающей стоимость помещения в прежнем состоянии, если такие работы выполнялись Управляющей организацией;
- г) ответственность за действия незаконной помпезности, памятники или резных работ, а также работы, осуществляющие установку строительных материалов и оборудования, мебели и т.д. для Собственника, возлагаются в полном объеме на Собственника.

10.13. Собственник индивидуального прибора учета несет ответственность за его техническое состояние. В случае выявления неисправности (аварийного) прибора учета, поврежденных пломб прибора учета, иных следов вмешательства в его работу, Управляющая организация вправе произвести замер размера платы за потребленные Собственником коммунальные услуги за период начиная с даты проведения Управляющей организацией предыдущей проверки, но не более чем за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором выявлен факт отсутствия индивидуального прибора учета. Допчисление размера платы в этом случае должно быть произведено исходя из объема коммунального ресурса, установленного нормативами с учетом повышающего коэффициента, величина которого устанавливается Правительством РФ.

10.14. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при выявлении факта порчи общего имущества в многоквартирном доме или порчи имущества других собственников при неисполнении своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

10.15. Собственник, передавший помещение по договорам социального найма, несет солидарную ответственность в случае невыполнения владельцем условий настоящего Договора о своевременном внесении платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

10.16. Стороны, не исполнившие или ненадлежащим образом исполнившие обязательства в соответствии с настоящим Договором, несут ответственность, если не докажут, что надлежащее исполнение обязательств произошло по вине другой стороны вследствие действия непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредсказуемых при данных условиях обстоятельств. В таком обстоятельстве ответственность возлагается на природные катастрофы, не связанные с впадной деятельностью сторон договора, земные действия, террористические акты, принятие законодательных актов государственными органами и иные, не зависящие от сторон обстоятельства.

11. Срок действия договора. Порядок изменения и расторжения договора.

11.1. Срок действия договора.

11.1.1. Договор действует со дня принятия и утверждения условий настоящего Договора общим собранием собственников помещений и заключается сроком на 1 (Один) год. Если ни одна из сторон за 30 (Тридцать) дней до окончания действия настоящего Договора не уведомила о намерении его расторгнуть, договор считается продленным на такой же срок и на тех же условиях.

11.2. Порядок изменения и расторжения договора.

11.2.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

11.2.2. Договор может быть досрочно расторгнут в следующих случаях:

- а) по инициативе Собственника в случае подтвержденного документально неисполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору;
- б) по инициативе Управляющей организации в связи с существенным изменением обстоятельств;
- в) по инициативе Управляющей организации, в случае принятия общим собранием собственников решения об утверждении размера платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома, позволяющего выполнить объем работ по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с требованиями, предусмотренными действующим законодательством РФ;
- г) при невозможности дальнейшей безаварийной эксплуатации Многоквартирного дома, связанной с неоднократным отказом Собственников от необходимого ремонта;
- д) когда владельцы вносимые Собственниками платежи по Договору приводят к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполняемых подрядными и

специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретенных ею у государственной организации. Под таким же самым условием Собственники помещений по настоящему Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности Собственников помещений по внесенной платы по настоящему Договору за последние 12 (Двенадцать) календарных месяцев превышает определенную в соответствии с настоящим Договором цену Договора за 5 (Пять) месяцев;

е) если общим собранием Собственников помещений в течение 1 (Одного) месяца с момента направления предложения об изменении размера платы по содержанию, ремонту и управлению Многоквартирным домом не принято соответствующее решение.

11.2.5. Отказание помещенца конному собственнику является основанием для досрочного расторжения настоящего договора с данным собственником. Приобретение и ответственность помещения является условием выполнения Договора.

11.2.4. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке по истечении срока действия договора.

12. Заключительные положения.

12.1. Настоящий Договор и все приложения к нему составлены в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон Договора.

12.2. Стороны признали и соглашались, что утверждение общим собранием Собственников условий настоящего Договора, является признанием по каждому пункту Договора решения в соответствии статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 44 «Правил предоставления коммунальных услуг Собственникам и потребителям в Многоквартирных домах и жилых домах, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г.

12.3. Незыблемой частью настоящего Договора являются:

- Приложение № 1. Состав общего имущества дома;
- Приложение № 2. Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- Приложение № 3. Перечень и перечень коммунальных услуг.

13. Подписи и подписи Сторон:

Собственник:	Управляющая организация:
<i>Пасторские данные (для Собственников-граждан)</i>	ООО «Управлядом»
Пашин:	Адрес: 634049, г. Томск, ул. Назва Черных, д. 20
Идентификационный номер налогоплательщика:	Тел./факс: 8 (3822) 66-93-91
код подразделения:	ИНН 701 713 54 71 / КПП 701 701 001,
зарегистрированный по адресу:	ОГРН 106 701 700 47 40
Дата, место рождения:	Регистрация банка:
Серия, номер документа о собственности:	Р/с: 407 028 107 002 100 113 48
	Полное наименование филиала: ПАО «МТС-Банк» г. Новосибирск
	К/с: 301 018 100 306 400 008 76
	БИК: 045 004 876
	Email: info@ubrdom.ru
	Подпись и печать директора:
	И.П. Яблочников /

Приложение № 1
к Договору управления многоквартирным домом
от «...» ... 201... г.

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

№п/п	Объект	Ед. измерения	Количество
1.	Строительные конструкции:		
1.1.	Фундамент	шт.	
1.2.	Стены (несущие и ненесущие строительные конструкции)	м ²	
1.3.	Перекрытия	м ²	
1.4.	Полы	м ²	
1.5.	Крыша (шиферная, мягкая; железобетонная; металлическая кровля)	м ²	
1.6.	Окна	м ²	
1.7.	Двери	шт.	
1.8.	Лестничные марши	шт.	
1.9.	Лифтовые шахты (если есть)	шт.	
2.	Помещения:		
2.1.	Межквартирные лестничные площадки, не исключенные кладовых, расположенных на лестничных площадках или на межэтажных лестничных площадках, устроенных без пролетов	м ²	
2.2.	Чердак	м ²	
2.3.	Подвал	м ²	
2.4.	Лифты (если есть)	шт.	
2.5.	Коридоры	шт.	
2.6.	Технические этажи	м ²	
3.	Инженерное оборудование:		
3.1.	Система центрального отопления	м.п.	
3.1.1.	Общедомовой прибор учета тепловой энергии	шт.	
3.2.	Система горячего водоснабжения	м.п.	
3.2.1.	Общедомовой прибор учета горячего водоснабжения	шт.	
3.3.	Система холодного водоснабжения	м.п.	
3.3.1.	Общедомовой прибор учета водоснабжения	шт.	
3.4.	Система водоотведения	м.п.	
3.4.1.	Общедомовой прибор учета водоотведения	шт.	
4.	Внутридомовое электрическое оборудование:		
4.1.	Общедомовой прибор учета электрической энергии	шт.	
4.2.	Внутридомовые электрические сети питания	м.п.	
4.2.1.	Внутридомовые электрические стояковые сети до ВРУ	м.п.	
4.2.2.	Переборочные внутридомовые электрические сети	шт.	
4.3.	Этажные щиты в подъездах	шт.	
4.4.	Светильники, установки и приборы общедомовых помещений	шт.	
5.	Внутридомовое газовое оборудование (если есть)	м.п.	
5.1.	Общедомовой прибор газоснабжения	шт.	
6.	Внутридомовое санитарно-техническое оборудование:		
6.1.	Гейзер (если есть)	шт.	
7.	Земельный участок (если оборудован)		
8.	Малые архитектурные формы на придомовой территории (если есть)		

Граница раздела между общим имуществом Многоквартирного дома и личным имуществом Собственника помещения (квартиры)

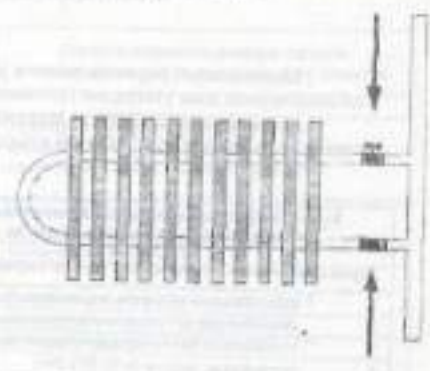
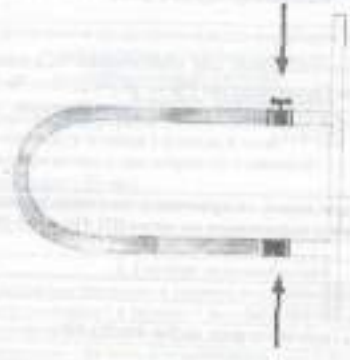
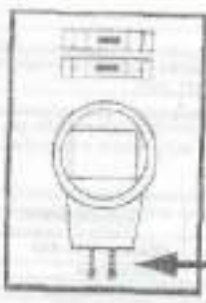
- Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом и Многоквартирном доме и личным имуществом помещения Собственника является:
- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен, перегородки, оконные заполнения и откосы дверей в помещениях (квартиры). Т.е. окна, двери и внутренняя отделка относятся к личному имуществу собственника помещения (квартиры);
 - на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения - отсечная арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). Т.е. первый вентиль и система далее - относятся к личному имуществу собственника помещения (квартиры). При отсутствии вентиля - по первым сварным соединениям на стояках трубопроводов. Отсечительные приборы, расположенные в помещении собственника относятся к личному имуществу. В подъездах, в холлах, в фойе, в тамбурах и прочих местах общего пользования отсечительные приборы являются общим имуществом, независимо от проектной или иной документации. Подотсечительные при отсутствии отсечительных вентиля являются общим имуществом, за исключением самостоятельных установок собственника;
 - на системе водоотведения (канализация) - плоскость разтрубы тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире). Т.е. система канализации, расположенная в помещении (квартире) до канализационного стояка, относится к личному имуществу собственника помещения (квартиры);
 - на системе электроснабжения - входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Т.е. квартирный электрический, автоматический выключатель и внутренняя электропроводка с электрооборудованием - относятся к личному имуществу собственника помещения (квартиры). Этажный щиток с стояковыми кабелями относится к общему имуществу;
 - на системе газоснабжения - отсечная арматура (вентиль) газопроводной трубы внутри квартиры. Т.е. соединительный

газовый люк (труба) после вентиляции и газовой защиты отключается в личном имуществе.
 Ремонт личного имущества собственное имущество (сварочная) проводится за собственные средства.
 За герметичность соединений на границе раздела отвечает собственник.

Экспортный

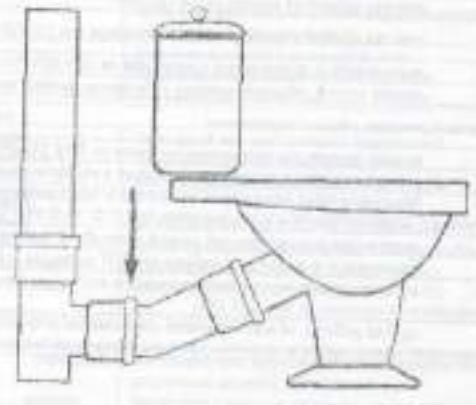
Полнонапорный

Специальный прибор (датчик)



Ремонт

Сварка



Перечень и периодичность выполнения работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме утвержден Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 (далее - ПП-290).
 Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416 (далее - ПП-416).

Услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, обязательные для их оказания и выполнения согласно ПП-416 и ПП-290	Периодичность
Управление домом и содержание общего имущества	
1. исполнение стандартов управления (бюджет II ПП-416)	Постоянно
2. аварийно-диспетчерское обслуживание (бюджет IV ПП-416)	Круглосуточно
3. техническое обслуживание общего имущества (п.1-20, за искл. пп.7/4, 7/9 ПП-290)	Постоянно
4. содержание лифта (п.22 ПП-290)	Постоянно
5. обслуживание инженерного газового оборудования (п.21 ПП-290), при наличии	Постоянно
6. обслуживание системы пожаротушения и сигнализации (п.27 ПП-290), при наличии	Постоянно
7. сбор и вывоз твердых бытовых отходов (п.26-п.290)	Ежедневно
8. уборка придомовой территории (с ручьями) (п.24,25 ПП-290)	По графику
9. уборка подъездов (п.23/1-4 ПП-290)	По графику
10. очистка (с вывозом жидкостей) сточной и канализационной (п.24 ПП-290)	По заявкам
11. очистка кровли от мусора (п.7/8 ПП-290)	2 раза в год
12. очистка кровли и навесов от снега и льда (п.7/8 ПП-290)	Несколько раз по необходимости
13. обработка и дезинфекция помещений (п.23/3 ПП-290)	По графику
14. другие услуги, обеспечивающие устранение причин надлежащего содержания общего имущества	По заявкам
Текущий ремонт общего имущества	
15. ремонт кровли для устранения протечек (п.7/14 ПП-290)	В течение суток
16. ремонт дверных и оконных наличников и откосов/подоконников (п.13/2 ПП-290)	В течение суток
17. восстановление параметров электропроводки и электроснабжения, ремонт участков трубопроводов в системах отопления, водоснабжения и водоотведения (п.17/2, 18/2, 18/5 ПП-290)	В течение суток
18. устранение неисправностей газовой подачи и газорезных аппаратов на входе (п.2/3 ПП-290)	В течение 5 дней
19. восстановление и ремонтная работа на ГВС помещений и узловых устройства на входе (п.2/3 ПП-290)	В течение 5 дней
20. восстановление неисправности элементов внутренней канализации, канализационных стояков и внутреннего водопровода (п.18/6 ПП-290)	В течение 5 дней
21. другие работы, обеспечивающие оперативное устранение аварийных повреждений и аварийностей, создающих угрозу жизни и здоровью граждан и порчи их имущества	В случае необходимости

Собственник



Управляющая организация
ООО «Управление»

Д.Г. Яблочников /

**ПЕРЕЧЕНЬ И КАЧЕСТВО КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ,
УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ
ПРИ ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ НЕАДЛЕЖАЩЕГО КАЧЕСТВА И (ИЛИ) С ПЕРЕРЫВАМИ,
ПРЕВЫШАЮЩИМИ УСТАНОВЛЕННУЮ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ.**

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимы ли предоставление в нарушение или прекращение предоставления коммунальных услуг неадекватного качества	Период изменения размера платы за коммунальные услуги неадекватного качества
1. Холодная водоснабжение		
1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	Допустимые перерывы в водоснабжении: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тутовой магистрали – 24 часа	За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва размер ежемесячной платы увеличивается на 0,15%
2. Постоянное соответствие состава и свойств воды СанПиН	Отклонение не допускается	Плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги неадекватного качества
2. Горячая водоснабжение		
3. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года	Допустимые перерывы в горячей водоснабжении: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тутовой магистрали – 24 часа для проведения 1 раз в год профилактических работ – в соответствии с графиком	За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва размер ежемесячной платы увеличивается на 0,15%
4. Температура горячей воды на входе превышает + 73°С и быть ниже + 60°С. При входе в доме бойлера – температура воды не должна быть ниже + 50°С	Допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: в ночное время (с 23.00 до 6.00 часов) не более чем на 5 град. С; в дневное время (с 6.00 до 23.00 часов) не более чем на 3 град. С	За каждые 3 град. С отклонения температуры выше допустимых отклонений размер платы увеличивается на 0,1% за каждый час превышения допустимой продолжительности нарушения при отклонении температуры горячей воды ниже 40 град. С оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
5. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды СанПиН	Отклонение не допускается	Плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги неадекватного качества
3. Водоотведение		
6. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно	За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва размер ежемесячной платы увеличивается на 0,15%
4. Электроснабжение		
7. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения 2 часа – при наличии 7-х независимых входов резервирующих источник питания; 24 часа – при наличии 1-го источника питания	За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы увеличивается на 0,15%
5. Отопление		
8. Температурное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часа (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов одновременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от +12°С до нормативной; не более 8 часов одновременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от +10°С до +12°С; не более 4 часов одновременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от +1°С до +10°С	За каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления, размер ежемесячной платы увеличивается на 0,15%
9. Общепринятые температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20°С, а в условиях зимы не ниже +22°С	Отклонение температуры воздуха в жилых помещениях не допускается	За каждый час отклонения температуры воздуха в жилых помещениях (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы увеличивается на 0,15% размера платы, определяемой исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры, на 0,15% размера платы, за каждый градус отклонения температуры

Собственник



Управление организации
ООО «Управдом»

И.И. Иванов