

**ДОГОВОР**  
**УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**  
расположенным по адресу: Кемеровская обл., г. Осинники, ул. Революции, д. 25

г. Осинники

« 10 » марта 2020г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Жилищно-коммунальный участок по г. Осинники» (ООО УК «ЖКУ по г. Осинники»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Юхлина Евгения Владиславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Осинники, ул. Революции, д. 25, именуемые в дальнейшем «Собственники» действующие на основании ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации в лице Болотовой Жанны Владимировны, действующего на основании доверенности № 1 от 10.03.2020г., в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол общего собрания собственников помещений № 1 от «10» марта 2020г.), с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», руководствуясь ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», Приказом Минрегиона России от 27.06.2012 № 252 «Об утверждении примерных условий энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме», Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

- **Многоквартирный жилой дом** - завершенное строительством здание, введенное в эксплуатацию на основании разрешения о вводе объекта в эксплуатацию, расположенное на земельном участке, состоящее из квартир, комнат, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, а также нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и не предназначенных для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном жилом доме.
- **Помещение** – жилое (нежилое) помещение, входящее в состав Многоквартирного жилого дома, принадлежащее Собственнику на праве собственности или принятое Собственником по передаточному акту или другому документу о приемке.
- **Потребитель** - лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, потребляющее коммунальные услуги.
- **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 помещения 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 подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши за исключением расположенных на крышах террас, являющихся частями квартир, ограждающие несущие и не несущие конструкции дома, механическое, электротехническое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для

обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома. Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома приводится в приложении № 1 к 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, выполнения иных работ и услуг; с целью сохранения общего имущества в состоянии, обеспечивающем надежность и безопасность Многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, и в соответствии с иными определенными законодательством требованиями.
- **Лицевой счет** – счет, на котором фиксируются платежи Собственника за потребленные коммунальные услуги, плата за жилое помещение, услуги по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома, а также суммы денежных средств, списанных из поступивших от Собственника платежей в соответствии с настоящим Договором. Лицевой счет имеет индивидуальный номер для каждого Помещения в Многоквартирном доме.
- **Инженерное оборудование** - расположенные в границах Многоквартирного дома коммуникации и оборудование общего назначения, предназначенные для предоставления Коммунальных услуг Собственнику, а также обеспечивающие вентиляцию, дымоудаление и противопожарную безопасность в помещениях Многоквартирного дома.
- **Эксплуатационные услуги** - деятельность по техническому обслуживанию инженерного оборудования Многоквартирного дома, а также иные действия (в т.ч. мероприятия по ликвидации аварий), определенные настоящим Договором и приложениями к нему, необходимые для надлежащего функционирования и использования Многоквартирного дома.
- **Коммунальные услуги** - деятельность Управляющей организации по предоставлению Собственнику коммунальных услуг; подача в помещение которых может быть осуществлена с учетом наличия в составе Общего имущества многоквартирного дома соответствующей инженерной инфраструктуры.
- **Текущий ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения неисправностей Общего имущества Многоквартирного дома или его отдельных элементов, без замены ограждающих и несущих конструкций, лифтов, элементов инженерного оборудования, кровли.
- **Капитальный ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – плановый ремонт, проводимый для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, характеристик надежности и безопасности, а также замена (восстановление) соответствующих элементов Общего имущества Многоквартирного дома (в том числе ограждающих и несущих конструкций Многоквартирного дома, лифтов, кровли и другого оборудования).
- **Аварийный ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – внеплановый ремонт, проводимый в целях устранения повреждений Общего имущества Многоквартирного дома, вызванных аварийным случаем и оформленным соответствующим актом.
- **Представитель собственников помещений в МКД** – лицо, наделенное на общем собрании собственников помещений Многоквартирного дома полномочиями по приемке выполненных работ (оказанных услуг) по настоящему Договору.

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе Управляющей организации, на условиях, согласованных с собственниками помещений, на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол собрания № 1 от 10.03.2020г.).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений или иных лиц, пользующихся помещениями на законных основаниях в многоквартирном доме и определены условиями настоящего договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом», Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации № 491 от 13.08.2006г. и № 290 от 03.04.2013г., Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам утвержденными Правительством Российской Федерации и иными правовыми и нормативными актами Российской Федерации, Кемеровской области, а так же нормативными актами органов местного самоуправления.

1.4. Собственники помещений дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют право на использование следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в многоквартирном доме на праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора.

1.6. Высшим органом управления многоквартирным домом является общее собрание Собственников помещений в многоквартирном доме (статья 44 Жилищного кодекса Российской Федерации).

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - выполнение Управляющей организацией по заданию собственников, в течение согласованного настоящим Договором срока, за плату комплекса услуг и (или) работ по управлению многоквартирным жилым домом, надлежащему содержанию, ремонту общего имущества и предоставлению коммунальных услуг в многоквартирном доме, а так же осуществление иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности (ч.2 статья 162 Жилищного кодекса Российской Федерации). Обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания собственника, также членам семьи Собственника и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2. Услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества жилого многоквартирного дома предоставляется Управляющей компанией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

2.3. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома данным договором не регулируются. Работы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома производятся за счет собственников помещений за отдельную плату, на основании решения общего собрания Собственников о проведении капитального ремонта в соответствии с условиями Жилищного кодекса Российской Федерации или в соответствии с условиями по проведению капитального ремонта, установленными действующим законодательством Российской Федерации и не являются предметом настоящего договора управления.

2.4. Состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома в границах эксплуатационной ответственности (п. 1 ч. 3 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации), в отношении которого осуществляется управление, и его состояние определяется по техническому паспорту многоквартирного дома, кадастровому плану земельного участка с учетом положений Постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.2016г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», указаны в приложении № 1 к настоящему Договору.

2.5. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес Многоквартирного дома: \_\_\_\_\_ ул. Революции 25 \_\_\_\_\_ ;  
б) проект, серия, тип постройки \_\_\_\_\_ П-05 \_\_\_\_\_ ;  
г) год постройки: \_\_\_\_\_ 1976 \_\_\_\_\_ ;  
д) этажность: \_\_\_\_\_ 5 \_\_\_\_\_ ;  
е) количество квартир: \_\_\_\_\_ 60 \_\_\_\_\_ ; количество нежилых помещений: \_\_\_\_\_ 0 \_\_\_\_\_ ;  
ж) общая площадь жилых помещений: \_\_\_\_\_ 2692,8 \_\_\_\_\_ кв. м.

- э) общая площадь нежилых помещений: 0 кв. м;  
и) общая площадь жилого дома: 2991 кв. м;  
к) площадь земельного участка, в составе общего имущества: 1853 кв. м;  
л) кадастровый номер земельного участка: 42:31:0107048:151

2.6. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом собственников помещений.

2.7. Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению Общего собрания Собственников Многоквартирного дома по согласованию с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.

2.7. Работы и услуги, в том числе периодичность их выполнения, по содержанию общего имущества многоквартирного дома, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются Управляющей организацией при наличии общего собрания собственников помещений за отдельную плату.

2.8. Работы и услуги, направленные на обеспечение безопасных условий проживания Собственников, выполняются без согласования с Собственниками.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственников помещений в нем, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов:

- обеспечивать содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с действующими правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда за счет средств Собственников помещений Многоквартирного дома;

- предоставлять Коммунальные услуги надлежащего качества Собственнику и проживающим вместе с ним лицам;

- оказывать услуги управления Многоквартирным домом в соответствии с перечнем данных услуг, установленных действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.2. Уведомлять собственников о номере телефона аварийно-диспетчерской службе. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику Помещений по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

3.1.3. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других подлежащих экстренному устранению заявки.

3.1.4. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Перечнем и периодичностью выполнения работ и оказанию услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома (приложение № 2) к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет. Перечень работ по ремонту общего имущества, не вошедшие в приложение № 2, выполняется собственниками самостоятельно.

3.1.5. Заключать от своего имени и по решению Собственников помещений МКД договоры на предоставление общего имущества в пользование физическим и юридическим лицам, в том числе, но не исключительно: договоры аренды нежилых помещений общего пользования, договоры использования части земельного участка, договоры на установку и эксплуатацию оборудования (точек доступа), договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, осуществлять права и обязанности, возникшие из данных договоров и действующего законодательства Российской Федерации, в том числе, но не исключительно: производить начисления, получение, взыскание платы, взыскание убытков, предоставления интересов собственников помещений в МКД в государственных и негосударственных структурах, судебных органах. Предоставление общего имущества в пользование конкретному лицу, а также установленные цены такого договора осуществляется по решению общего собрания Собственников.

3.1.6. От своего имени заключать с ресурсосберегающими организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственникам, нанимателям и потребителям, в объемах и качествах, предусмотренных действующим законодательством для данного вида услуг, а так же предоставление коммунальных услуг для оказания услуг/выполнения работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома. В случае принятия собственниками решения о заключении договоров на снабжение коммунальными услугами от своего имени (прямые договоры) с ресурсоснабжающими организациями (региональным оператором) Управляющая организация предоставляет коммунальные услуги только для оказания услуг и выполнения работ по содержанию общего имущества (ОДН).

При заключении данного вида договоров учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении эффективности, с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.7. Разрабатывать и доводить до сведения Собственников помещений предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, проводить и/или обеспечивать проведение мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности МКД, за счет средств Собственников, согласно решений принятых собственниками на общем собрании.

3.1.8. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам и пользователям помещений многоквартирного дома в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами и предоставлении коммунальных услуг, утвержденные Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, и не причиняющие вреда их имуществу, для оказания услуг и выполнения работ по содержанию общего имущества (ОДН), в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;

3.1.9. На основании отдельных договоров за счет собственников или пользователей помещений многоквартирного дома, обеспечивать предоставление следующих услуг:

- интернет;
- радиовещание;
- телевидение;
- видео наблюдение;
- размещение рекламных конструкций;
- сдача в аренду помещений;
- другие дополнительные услуги.

3.1.10. Информировать Собственников о заключении указанных в пп. 3.1.6 договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.11. Регистрировать в уполномоченных органах инженерное оборудование, принадлежащее собственникам на правах долевой Собственности.

3.1.12. Сдавать в эксплуатацию общедомовые приборы учета, производить плановый ремонт и поверку, снимать начальные показания и ежемесячные показания приборов учета, передавать их ресурсоснабжающей организации.

3.1.13. Принимать от Собственников, арендаторов и потребителей плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги, согласно платежному документу, предоставленному собственникам и арендаторам в Расчетно-кассовом центре г. Осинники, ул. Революция, д. 17.

3.1.14. Обеспечить хранение технической и иной документации МКД. Обеспечить изготовление технической документации МКД при ее отсутствии, понесенные на изготовлении такой документации расходы, возмещаются за счет средств Собственников путем списания денежных средств с лицевого счета дома или оплачивается собственниками дополнительно.

3.1.15. Актуализировать документацию (базы данных), полученную из технической документации МКД и иных связанных с управлением многоквартирного дома документов, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние многоквартирного дома в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.16. По решению собрания собственников заключать договоры на проведение инвентаризации МКД.

3.1.17. Организовать и вести прием Собственников и пользователей по вопросам, касающимся данного Договора, рассматривать претензии собственников, предложения, заявления и жалобы, вести их

учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в порядке, установленном Федеральным законом от 02.05.2006г. № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».

3.1.18. Информировать о решении, принятом по заявлению им вопросу по месту нахождения его имущества в МКД в течение 30 дней, за исключением письменных запросов по раскрытию информации, предусмотренных «Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющую деятельность в сфере управления многоквартирными домами», утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации № 731 от 29.03.2010г.

3.1.19. Представлять уполномоченному Собственниками лицу результаты осмотра общего имущества МКД, на основании которых формируется перечень работ по текущему ремонту общего имущества в МКД.

3.1.20. Предоставлять собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта МКД, либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов в порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта МКД.

3.1.21. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственникам, не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям, без их письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством (ч.1 ст.19 Федерального закона Российской Федерации от 27.07.2006г. № 152 «О персональных данных»).

3.1.22. Предоставлять или организовать предоставление Собственникам или уполномоченным ими лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления МКД, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.23. Информировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного действующими нормативно - правовыми актами в течение одних суток, с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения — немедленно.

3.1.24. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.25. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с нормами действующего законодательства.

3.1.26. Ежемесячно составлять и подписывать с Председателем Совета МКД или законным уполномоченным представителем Совета МКД Акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по форме, утвержденной Приказом Минстроя от 26.10.2015 № 761/пр.

3.1.27. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственниками. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

3.1.28. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.29. Принимать участие в присемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.30. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения владельца согласовать с ним время или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.31. По требованию Собственников производить сверку платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.32. Предоставлять Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. В отчете указывается соответствие фактического перечня количества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД перечню и размеру платы, указанной в настоящем Договоре.

3.1.33. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий договора либо нанесении ущерба общему имуществу в МКД или его помещени(я)м).

3.1.34. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.35. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в МКД без соответствующих решений общего собрания Собственников, кроме случаев предоставления коммунальных ресурсов с их использованием.

3.1.36. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать и сопровождать соответствующие договоры аренды (пользования) общего имущества МКД от своего имени и в интересах собственников, в том числе размещения рекламных конструкций, с использованием общего имущества МКД, а полученные средства от аренды направлять на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД.

3.1.37. Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников, либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов направляются на лицевой счет дома.

3.1.38. Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в МКД и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

3.1.39. Заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме, за отдельную от настоящего договора плату со страховой организацией в случае предусмотренного законодательством Российской Федерации или принятия такого решения общим собранием собственников помещений.

3.1.40. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.41. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 5 (пять) дней до прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме, одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.42. По факту выполнения работ по текущему ремонту МКД оформить прием работ путем подписания соответствующего документа, подписываемого одним из членов Совета МКД или иным Собственником.

3.1.43. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору.

3.1.44. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению, МКД в случаях и порядке, и определенном законодательством Российской Федерации.

## **3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать надлежащего исполнения от Собственников и пользователей их обязательств по настоящему Договору, внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, необходимых для правильного и своевременного начисления и проведения перерасчета платы.

3.2.3. Предъявлять к Собственнику иски о погашении задолженности перед Управляющей организацией по оплате за оказанные жилищно-коммунальные услуги по настоящему Договору, и иные требования. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, а также пени за просрочку платежа (ст. 153, 155 Жилищного кодекса Российской Федерации).

3.2.4. 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 виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу Многоквартирного дома.

3.2.5.Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае причинения им какого-либо ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания.

3.2.6.В случае неисполнения Собственником предписания привести самовольно переустроенное им Помещение либо помещение, относящееся к Общему имуществу Многоквартирного дома, в прежнее состояние в указанный в уведомлении срок, поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с 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.

3.2.7.Информировать надзорные органы о незаконных перепланировках (переустройствах), производимых в помещениях Собственников и общем имуществе МКД, жилых и нежилых помещений, используемых не по прямому назначению.

2.2.8.В случае несоответствия данных, имеющихся у управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником, пользователем, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчет) в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации.

3.2.9.Готовить Собственникам по установленно на предстоящий год предложения о размере платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД, перечней работ и услуг.

3.2.10.Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника, поставив Собственника в известность о дате и времени такого осмотра не менее чем за трое суток.

3.2.11.Оказывать Собственнику, пользователю или арендатору на возмездной основе дополнительные услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в МКД, а также иного имущества Собственника или нанимателя в соответствии с заявкой, согласно утвержденным расценкам. Указанная плата поступает в самостоятельное распоряжение Управляющей организации и является его доходом.

3.2.12.После предварительного уведомления Собственника приостановить либо ограничить предоставление Собственнику Коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях (пп.114-122 Постановления Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. № 354) и установленные законодательством сроки, в том числе:

- вполной оплаты Собственником коммунальной услуги;
- проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к Общему имуществу Многоквартирного дома.

3.2.13.Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору и фактическими затратами Управляющей организации на выполнение данных работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда Общему имуществу Многоквартирного дома, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к Управляющей организации, а также на финансирование деятельности управляющей организации с согласованием Совета МКД.

3.2.14.Распоряжаться средствами, полученными от использования общего имущества Собственников, сдачи помещений в аренду, размещения оборудования и рекламы сторонних лиц по согласованию с уполномоченным Собственниками лицом. Указанные средства могут направляться на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услугах, оплату дополнительных работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества МКД, возмещение убытков по деликатным отношениям, актам вандализма, при ликвидации аварий, кратковременной компенсации затрат Управляющей организации при несвоевременной оплате Собственниками жилищно-коммунальных услуг, если решением общего собрания Собственников не установлено иное.

3.2.15.Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества многоквартирного дома при проведении Управляющей организацией Текущего, Аварийного и Капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома. Оплата указанных



работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

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

3.2.17. Предоставлять Председателю совета дома (на бумажном носителе) или иному уполномоченному собственниками лицу, Собственникам письменный отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала следующего за отчетным годом. Отчет представляется «Собственникам», путем размещения его на информационных досках в подъездах МКД и на сайте в сети Интернет. Форма отчета о выполнении обязательств по Договору управления устанавливается Министром РФ в виде информации, подлежащей раскрытию управляющей организацией.

3.2.18. Согласовать с Советом МКД (кроме аварийных работ) очередность, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг по настоящему договору, с учетом фактического состояния общего имущества МКД, пропорционально объему поступивших средств Собственников и собственных производственных возможностей, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, определяя по своему усмотрению условия таких договоров. При невозможности исполнения обязательств – перенести исполнение данного обязательства на следующий календарный год.

3.2.19. Осуществлять контроль за ремонтными работами, связанными с переустройством и (или) перепланировкой принадлежащего Собственнику Помещения на протяжении всего срока производства работ.

3.2.20. При выявлении нарушений Собственниками выдавать предупреждения, принимать иные меры, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, направленные на устранение допущенных нарушений, а так же требовать их исполнения.

3.2.21. Выступать инициатором общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, а так же проводить работы по подготовке, проведению собраний и подведению итогов в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации № 416 от 15.05.2013г.

3.2.22. Заверять документы, не требующие нотариального или специального заверения, в случаях предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3.2.23. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

### **3.3. Собственники обязаны:**

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

3.3.2. Своевременно вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством и с условиями настоящего Договора, ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.3.3. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.4. При неиспользовании помещения(й) в МКД сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещению Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.5. Соблюдать при эксплуатации и использовании Помещения следующие требования (п. 15 Постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г. № 491):

- содержать в чистоте места общего пользования, не загромождать их посторонними предметами, не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы, соблюдать правила пожарной безопасности;
- не допускать выполнения работ или совершений иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций МКД;
- не нарушать проектную систему естественного воздухообмена занимаемых помещений;
- самовольно не производить переустройство и (или) перепланировку Помещения не иначе как после получения разрешения, и при условии согласования проекта переустройства с необходимыми органами и организациями, а также с Управляющей организацией;
- не производить без согласования Управляющей организации перенос инженерных сетей и оборудования, установленного в Помещении;

- при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в Помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;
- исполнять требования Управляющей организации, указанные в уведомлении по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков;
- не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией;
- обеспечивать сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, сохранность их пломб в местах их подключения. При отсутствии, выхода из строя или окончания срока поверки, установить прибор за свой счет;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в Помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;
- не использовать теплоноситель в системе не по назначению (бытовые нужды, подогрев полов, слив теплоносителя и др.);
- не допускать выполнение в Помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещению, Помещениям иных собственников либо Общему имуществу Многоквартирного дома;
- за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение;
- не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения Общего имущества Многоквартирного дома;
- не создавать повышенного шума в Помещениях и местах общего пользования;
- не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном 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;
- не устанавливать без согласования с Управляющей компанией телевизионные и приема-передающие антенны, иные сложные технические объекты на крыше, чердачных помещений и техническом этаже многоквартирного дома;
- не нарушать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а так же правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 30 Жилищного кодекса Российской Федерации)

### 3.3.6. Предоставлять Управляющей организации в течение 5 (пяти) рабочих дней сведения:

- о завершение работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документы технического учета БТИ и т.п.);
- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги, возложенные Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих так же в наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты;
- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режима работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.7. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации (обслуживающей организации) принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.8. При проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора. В случае необходимости хранения строительного мусора в местах общего пользования в рамках Дополнительных услуг Управляющая организация вывозит строительный мусор с территории многоквартирного дома с включением стоимости вывоза и утилизации строительного мусора в стоимость таких услуг.

3.3.9. Бережно относиться к Общему имуществу Многоквартирного дома. При обнаружении неисправностей в общем имуществе Многоквартирного дома немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Управляющей организации.

3.3.10. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также Общего имущества Многоквартирного дома.

3.3.11. В сроки, установленные действующим законодательством (до 25-ого числа текущего месяца), предоставлять в Расчетно-кассовый центр по телефону 4-40-47 или 4-23-20 показания приборов учета за отчетный месяц.

3.3.12. Дополнительно оплачивать на основании выставленного Управляющей компании счета затраты на незапланированные работы, выполненные по предписанию надзорных органов в случае их необходимости и обоснованности, а так же если данная выплата носит единовременный характер, при этом дополнительного решения общего собрания собственников МКД не требуется.

#### **3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору, сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт помещения и Общего имущества Многоквартирного дома в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную Постановлением Правительства РФ от 06.05.11 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», кроме случаев действия непреодолимой силы, аварий и прочих форс-мажорных ситуаций.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.6. Собственник имеет право в установленные действующим законодательством сроки получать ежегодный отчет об исполнении Договора Управляющей организацией, и раскрытии информации о деятельности по управлению МКД в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти. Структура работ (услуг) по управлению многоквартирным домом Управляющей организацией перед собственниками помещений не раскрывается и объем фактически понесенных затрат на управление многоквартирным домом не подтверждается.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи такого помещения в наем в аренду.

3.4.8. Осуществлять переустройство и/или перепланировку Помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.

3.4.9. Обратиться за установкой и/или переустановкой индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов в Управляющую организацию, которая за счет Собственника обязана их установить и/или переустановить при наличии технической возможности.

#### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ**

4.1. Цена Договора определяется, как сумма платы Собственников, потребителей за содержание и ремонт жилого помещения (помещения), плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, а также возмещения затрат Управляющей организации по оплате потребленных Собственником и проживающими с ним лицами Коммунальных услуг, и Коммунальных услуг для содержания общего имущества многоквартирного дома, которая подлежит внесению в пользу Управляющей организации с момента, определенного Договором.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается соразмерно Доле Собственника и включает в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается решением общего собрания собственников помещений на основании предложений Управляющей организации, а в случаях, предусмотренных законодательством, – на основании размера платы, установленной органами местного самоуправления и иными полномочными органами, согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37,39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.3. Ежемесячная плата за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади помещения на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц, включает в себя:

- а) Плату за услуги по управлению Многоквартирным домом;
- б) Плату за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома;
- в) Плату за Коммунальные услуги, оказываемые Собственнику помещения, за коммунальные ресурсы, используемые для содержания общего имущества собственников в МКД.

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

4.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные услуги вносится Собственником, нанимателями или потребителями ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, получаемых Собственниками, нанимателями, потребителями в Расчетно-кассовом центре (г. Осинники, ул. Революции, д. 17). Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, нежели установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении платежного документа на оплату за следующий месяц (ч. 1 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации).

4.6. Стороны договорились 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 всем работам (услугам) указанным в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты. С момента истечения Срока оплаты до момента погашения собственником суммы недоплаты начинается исчисляться срок просрочки оплаты.

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

4.8. Если к моменту составления соответствующего платежного документа произойдет официальное изменение тарифов на коммунальные ресурсы, в случае если такое изменение не будет учтено в выставленном платежном документе, Управляющая организация вправе произвести перерасчет платежей с момента официального изменения указанных тарифов путем включения образовавшейся разницы в платежный документ за следующий месяц.

4.9. В выставленном платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в МКД), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета,

задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды, сумма пени.

4.10. Неиспользование помещений Собственником, нанимателем (потребителем) не является основанием невнесения платы за управление, содержание и ремонт общего имущества, за отопление, за коммунальные ресурсы, использованные для содержания общего имущества в доме.

4.11. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом и помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.12. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию общего имущества в МКД, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и или работ в МКД, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с Правилами содержания общего имущества в МКД утвержденными Правительством Российской Федерации. В случае оказания услуг по текущему ремонту ненадлежащего качества Управляющая компания устраняет дефекты за свой счет.

4.13. Собственник, потребитель вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме в течение 6 месяцев (ПП РФ №491, ПП РФ №354) после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем (в установленном законом срок пп.111,112 ПП РФ №354) удовлетворении либо об отказе в его удостоверении с указанием причин.

4.14. Собственник, потребитель не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.15. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилам и предоставлении коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, и Порядком изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг не надлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

4.16. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня их утверждения органом местного самоуправления, либо со дня изменения стоимости услуг организаций-поставщиков коммунальных услуг или со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

4.17. Стоимость услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД может быть изменена по решению общего собрания собственников многоквартирного жилого дома по согласованию с Управляющей организацией.

4.18. Размер платы (стоимость работ (услуг)) по содержанию жилого помещения по договору, при условии неизменности Перечня и периодичности работ, на каждый последующий год действия Договора подлежит пересмотру в сторону увеличения на индекс, соответствующий максимальному индексу изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги, устанавливаемой ежегодно Правительством Российской Федерации и соответственно субъектом в связи с изменением минимального размера оплаты труда, тарифов на ГСМ, услуги связи, энергоносители, а так же изменения других факторов, влияющих на стоимость услуг. Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия дополнительного решения Собственниками и подписания дополнительного соглашения к настоящему договору. Об изменениях стоимости (размера платы) за содержание и ремонт жилого помещения с учетом применения индекса Управляющая организация обязана уведомить Собственников путем размещения информации на досках объявлений, размещенных в местах общего пользования МКД, а так же на официальном сайте Управляющей организации.

4.19. В случае изменения Перечня и периодичности выполнения работ по содержанию и текущему ремонту жилого помещения размер платы за содержание и ремонт жилого помещения утверждается на общем собрании Собственников и действует один год с даты его принятия. Выписка из протокола общего собрания собственников помещений, принявших вышеуказанное решение и направленная в течение 3-х рабочих дней с даты его принятия в Управляющую организацию, является приложением к настоящему договору, устанавливающим изменения и дополнения условий настоящего

Договора. В данном случае заключение дополнительного соглашения к договору об управлении не требуется.

4.20. Собственник, потребитель вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом.

4.21. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату.

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

4.23. Если управляющая организация, по решению собственников помещений, расположенных в МКД, производит авансирование работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, то в случае расторжения договора управления (при условии невыплаты собственниками авансируемой суммы) собственникам (нанимателям) производится единовременное начисление невыплаченной суммы аванса, исчисленной с учетом занимаемой площади помещения.

4.24. В случае переплаты Собственником или потребителем средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить данных лиц о сумме переплаты, получить распоряжение о выдаче, либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

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

а) Все последствия возникшие по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в помещении Собственника.

б) Загрязнение общего имущества многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;

в) Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований – в размере стоимости по приведению помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией;

г) Ответственность за действия пользователей помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.

5.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе произвести до начисления или обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в МКД, возникший в результате действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.5. С момента возникновения Срока просрочки оплаты Собственнику начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном действующим законодательством. Размер начисленных Управляющей организацией пени указывается в платежном документе, выставленном Собственнику.

5.6. В случае неполной оплаты коммунальных услуг Собственником Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление Собственнику одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, определенном законодательством.

5.7. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения 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 несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ.

5.8. Собственники, не обеспечивающие допуск в помещения должностных лиц Управляющей организации и/или специалистов организации, имеющих право проведения работ на системах электро-,

тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра вверенного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством (пп «а» р. 34 Постановления Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011г.).

## **6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 10 рабочих дней с даты обращения информации об объеме, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем соответствующей экспертизы);
- подписания актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- передачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с полноты своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора (активирование фактов не предоставления услуг или предоставление услуг ненадлежащего качества);
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам в нарушении и/или не реагированию Управляющей организации на обращения с уведомлением о проведении такого (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью фонда и соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие согласно действующему законодательству;
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по решению общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, который должен быть представлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

6.2. Предоставление отчета Представителю собственников помещений Многоквартирного дома в сроки, указанные в п.3.2.16 настоящего Договора осуществляется:

- путем передачи лично Представителю собственников помещений Многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией представителю собственников Акта, на экземпляре Управляющей организации Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой.

- путем направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников заказным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества Представителя собственников в данном Многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра заказным письмом считается датой отправки заказного письма.

6.3. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД и (или) предоставления услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан имуществу в МКД;
- неправомерных действий Собственника, нанимателя или пользователя указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренными договором действующего законодательства;

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.4. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая Управляющую организацию, Собственника или пользователя, а также при необходимости подрядной организации и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22:00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть

или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

6.5. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его последствиях факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя или потребителя при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества), все разногласия, и возражения, возникшие при составлении Акта, подписи членов комиссии и потерпевшего.

6.6. Акт составляется в присутствии Собственника или потребителя, права которого нарушены. При его проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах которых под роспись вручается Собственнику или арендатору), второй - Управляющей организации.

## **7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации (п. 1 ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации), о чем Собственники должны быть предупреждены не позднее месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- МКД окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- Собственники приняли иные условия Договора управления МКД, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственников в случае:

-принятия общим собранием Собственников помещений в МКД решения в одностороннем порядке неисполнения настоящего Договора, если управляющая организация не выполняет условий Договора, и принятия выбранной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом. Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за месяц до прекращения договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания (ч.8.2 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации);

-систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг, невыполнения работ, указанных в приложениях к настоящему Договору, подтвержденных актами комиссий и/или контролирующих органов.

в) в связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.2. По соглашению сторон или по инициативе одной из сторон Договор может быть изменен или расторгнут в случае наступления обстоятельства непреодолимой силы, с момента направления другой стороне письменного уведомления.

7.3. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех счетов между Управляющей организацией и Собственниками.

7.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника или потребителя по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не считается основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.5. В случае переплаты Собственником или потребителем денежных средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить данных лиц о сумме переплаты, получить распоряжение о выдаче о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

7.6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.7. В случаях предусмотренных законодательством, Договор расторгается в судебном порядке.

7.8. Управляющая организация за пять дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из иных Собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

7.9. В случае расторжения договора обработка Управляющей компанией персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению.



## **8. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ДОСТУПА В ПОМЕЩЕНИЕ**

### **8.1. Собственник обязан:**

- Собственник обязан впускать в помещение сотрудников Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния оборудования в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца;
- обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, находящегося в Помещении Собственника;
- не реже 1 раза в 6 (Шесть) месяцев в согласованное с Управляющей организацией время обеспечить доступ представителей Управляющей организации для проверки показаний приборов учёта Коммунальных услуг;
- незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на Общем имуществе, расположенном внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

8.2. Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.

8.3. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления.

8.4. Дата, указанная в сообщении собственника не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

8.5. В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт о не допуске в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами.

8.6. С момента составления акта о не допуске в Помещение Управляющая организация не несет ответственности за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

## **9. ПОРЯДОК ПРИЕМКИ РАБОТ (УСЛУГ) ПО ДОГОВОРУ**

9.1. Не позднее 20 рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить Председателю совета в Многоквартирном доме (Уполномоченному представителю) Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома по форме, установленной Правительством РФ.

9.2. Отчетным периодом в настоящем Договоре признается:

- по работам (услугам), связанным с содержанием общего имущества Многоквартирного дома – календарный месяц;
- по работам (услугам), связанным с текущим ремонтом общего имущества Многоквартирного дома – квартал.

9.3. Предоставление Акта Представителю собственников помещений Многоквартирного дома в сроки, указанные в п.9.1 настоящего Договора осуществляется:

- путем передачи лично Представителю собственников помещений Многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией представителю собственников Акта на экземпляре Акта, остающимся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой.
- путем направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников заказным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества Представителя собственников в данном Многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра заказным письмом считается датой отправки заказного письма.

9.4. Представитель собственников помещений в Многоквартирном доме в течение 20 (двадцати) дней с момента получения акта, указанного в п.9.4 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт и вернуть данный Акт Управляющей организации.

9.5. В случае, если в срок, указанный в п.9.4 настоящего договора Представителем собственников не представлен подписанный Акт, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей

организации считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

9.6. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в МКД, либо окончен срок его полномочий, Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником в порядке и сроки, указанные в п.9.4 настоящего договора.

9.7. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в справке качества выполненных работ, подписанной данным Собственником. При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг) выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом. Подписание указанной справки Представителем собственников помещений в Многоквартирном доме не требуется.

## **10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

10.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения МКД по заявлению одной из сторон.

10.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств или вследствие действий (бездействия) Собственников, нанимателей, потребителей или третьих лиц.

10.3. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с действием стороны Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независимые от сторон обстоятельства.

10.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы на услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

10.6. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнять свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих исполнению этих обязательств.

## **11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

11.1. Настоящий Договор вступает в законную силу с момента его подписания Сторонами, считается заключенным сроком на 1 (один) год и начинает действовать с «01» апреля 2020г. (ч.5 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации).

11.2. При отсутствии решения Собрании собственников, либо уведомления Управляющей организации о прекращении договора по окончании срока его действия или его пересмотре, за два месяца до окончания срока его действия, срок действия настоящего Договора считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях (ч.6 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации). Количество пролонгаций срока договора не ограничена.

11.3. Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если вновь избранная организация для управления МКД, решением общего собрания Собственников, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления Многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к исполнению этих обязательств.

## **12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

12.1. С момента подписания договора вся предыдущая переписка, документы, соглашения, фиксирующие переговоры между Сторонами по вопросам, являющимся предметом Договора, теряют юридическую силу.

12.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения к нему или путем изложения Договора в новой редакции. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего договора. Изменение условий настоящего

договора при отсутствии решения общего собрания Собственников помещений допускается только с соблюдением правил, установленных действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором (ч.8 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации).

12.3. Настоящий договор или отдельные его части подлежат изменению независимо от соглашения сторон в случае принятия нормативно-правовых актов, устанавливающих иные, обязательные для сторон правила, чем те, которые действовали при заключении настоящего Договора.

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

12.5. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 44 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и потребителям в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011г.

12.5. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

12.6. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

**Приложение № 1** - Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома на 1 листе;

**Приложение № 2** - Перечень, периодичность, стоимость работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на 3 листах.

**Приложение № 3** – Акт разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между исполнителем и потребителем на 1 листе.

### 13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

#### Управляющая организация:

ООО Управляющая компания  
«Жилищно-коммунальный участок по г. Осинники»  
Юридический и фактический адрес: 652811,  
Кемеровская обл., г. Осинники, ул. 50 лет Октября,  
д. 14 ОГРН: 1104222000167  
ИНН 4222013061 КПП 422201001  
р/сч. 4070281063226000540 БИК 045004725  
к/сч. 30101810400000000725 в филиале  
ПАО «УРАЛСИБ» г. Новосибирска  
эл. почта: [gku\\_osnk@mail.ru](mailto:gku_osnk@mail.ru)  
сайт: <http://gkuosnk42.ru>  
тел. 8(38471) 4-91-17; 8(38471)4-95-00



#### Собственники:

Представитель Собственников по  
доверенности № 1 от 10.03.2020г.  
Болотова Жанна Владимировна,  
проживающая по адресу: г. Осинники, ул.  
Революция, д. 25, кв. 57  
Паспорт 3217 № 807208, выдан Отделением  
УФМС России по Кемеровской области в г.  
Осинники от 22.06.2017г.

/ Болотова Ж.В.

**СОСТАВ И СОСТОЯНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА  
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА УЛ. Революции, д 25**

№	Наименование объекта	Наличие (отсутствие)
1.	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе:	
	- межквартирные лестничные площадки	имеется
	- лестницы	имеется
	- лифты, лифтовые и иные шахты	отсутствует
	- коридоры	отсутствует
	- колясочные	отсутствует
	- чердак	имеется
	- технический подвал	имеется
- технические этажи, включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские	отсутствует	
2.	Крыша	имеется
3.	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:	
	- фундамент	имеется
	- несущие стены	имеется
	- плиты перекрытий	имеется
	- балконы и иные плиты	имеется
	- несущие колонны	имеется
	- иные ограждающие несущие конструкции	отсутствует
4.	Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:	
	- окна помещений общего пользования	имеется
	- двери помещений общего пользования	имеется
	- перила	имеется
	- парапеты	отсутствует
5.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:	
	1. система трубопроводов	
	1.1. водоснабжения, включая:	
	- стояки	имеется
	- регулирующая и запорная арматура	имеется
	1.2. водоотведения, включая:	
	- стояки	имеется
	- регулирующая и запорная арматура	имеется
	1.3. отопления, включая:	
	- стояки	имеется
	- обогревающие элементы	имеется
	- регулирующая и запорная арматура	имеется
	2. система электрических сетей, включая:	
- вводно-распределительные устройства	имеется	
- этажные щиты и шкафы	имеется	

	- осветительные установки помещений общего пользования	имеется
	- электрическая проводка (кабель) от внешней границы до индивидуальных приборов учета электрической энергии	имеется
	- силовые установки	имеется
3.	общедомовые приборы учёта:	
	- воды	имеется
	- тепловой энергии	имеется
	- электрической энергии	имеется
4.	механическое оборудование, включая:	
	- насосы	отсутствует
	- теплообменник	отсутствует
5.	санитарное оборудование, включая мусоропровод	отсутствует
6.	Земельный участок границы земельного участка устанавливаются по плану земельного участка в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ, включая в себя:	
	- территории под жилыми зданиями	имеется
	- проезды и пешеходные дороги, ведущие к жилым зданиям	имеется
	-открытые площадки для стоянки автомобилей	отсутствует
	- придомовые зеленые насаждения	отсутствует
	- площадки для отдыха и игр детей	отсутствует
	- хозяйственные площадки	отсутствует
	- спортивные площадки	отсутствует
7.	Границы эксплуатационной ответственности	Стена дома
8.	Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, в том числе:	
	- трансформаторные подстанции	отсутствует
	- тепловые пункты	отсутствует
	- хозяйственные постройки (стайки, угарки)	отсутствует



Директор ООО «К.ЖКУ по г. Осинники»

Представители Собственников



Е.В. Юхлин

Ж.В. Болотова

**ПЕРЕЧЕНЬ, ПЕРИОДИЧНОСТЬ, СТОИМОСТЬ РАБОТ ПО УПРАВЛЕНИЮ, СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

Адрес объекта		Самарская обл., г. Озинки, ул. Революции, д. 25							
Управляющая организация		ООО Управляющая компания «Жилищно-коммунальный участок на гарду Озинки»							
		Общая площадь дома: 2091,0 м <sup>2</sup>							
		Площадь жилых помещений: 2091,0 м <sup>2</sup>							
		Площадь нежилых помещений: 0,0 м <sup>2</sup>							
Объемы и сроки работ, услуг	Наименование работ	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Количество выполняемых работ (услуг) в год (раз)	Единица измерения	Количество кв. метров площади объекта управления МКД (кв. м; кв. м <sup>2</sup> )	Цена работ и услуг за кв. метр кв. м, руб.	Срок выполнения работ (услуг) в месяц (руб.)	Стоимость работ (услуг) в год (руб.)	Расчетный размер платы за кв. м в месяц (руб./кв.м)
<b>Работы (услуги) по управлению многоквартирным домом</b>									<b>3,62</b>
договорная стоимость	Услуги по управлению жилищным фондом, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений, техническому обслуживанию, эксплуатации, содержанию договорной базы, с установкой индивидуальных теплоузелов, электросчетчиков, водосчетчиков и т.д., технической помощи в аварийном состоянии инженерных систем, системы видеонаблюдения и сигнализации, ВРУ, электромонтажные и т.д.	ежемесячно в течение года	12	кв.м	2 692,80	1,22	3 281,80	40 605,60	1,22
	920100 Содержание помещений	ежемесячно в течение года	12	кв.м					
	100000 Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта	по мере необходимости	1	кв.м					
920904 Работы с инженерными сетями	по мере необходимости	12	кв.м						
Договор № 10-10, от 10.06.2010г.	Начисление жилищно-коммунальных услуг	ежемесячно в течение года	12	кв.м	2 692,80	1,4	3 661,17	43 933,98	1,40
	Регистрация граждан по месту жительства и месту пребывания								
<b>Объемы управления квартир по инженерным системам в многоквартирном доме</b>									<b>1,97</b>
910100	Аварийно-диспетчерское обслуживание. Техническое обслуживание помещений и помещений в многоквартирном доме, выполняемых за счет собственников.	Круглосуточно по заявкам собственников кв., помещений кв., помещений кв. и аварийных заявок	12	кв.м	2 692,80	1,97	5 464,01	60 568,14	1,97
<b>Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</b>									<b>3,37</b>
410004	Полы лакокрасочные лакокрасочные покрытия в маршевых зонах трех этажей	2 раза в месяц	96	1 кв. метровой площади	178,02	0,09	987,04	11 851,68	0,37
410008	Полы лакокрасочные лакокрасочные покрытия в маршевых зонах третьего этажа	2 раза в месяц	96	1 кв. метровой площади	119,28	0,15	924,03	6 207,99	0,18
410011	Матры лакокрасочные покрытия в маршевых зонах трех этажей	1 раз в месяц	12	1 кв. метровой площади	178,02	0,6	1 188,87	14 130,46	0,44
410017	Матры лакокрасочные покрытия в маршевых зонах третьего этажа	1 раз в месяц	12	1 кв. метровой площади	119,28	8,18	973,71	11 708,52	0,56
410020	Полы протерты полировкой	1 раз в месяц	12	1 кв. метровой площади	8,72	60	496,80	5 361,60	0,16
410019	Полы протерты шпатель (польщики и тыльберны)	1 раз в месяц в теплый период	4	1 кв. метровой площади	30,4	12,04	183,01	1 098,09	0,07
410021	Полы протерты шпатель	1 раз в месяц	12	1 кв. метровой площади	23,88	3,69	128,14	1 537,78	0,09
410023	Полы протерты отшлифованной шпатель	1 раз в месяц	12	1 кв. метровой площади	2,88	80,5	231,84	2 782,08	0,09
410024	Полы протерты полировкой шпатель	1 раз в месяц	12	1 кв. метровой площади	4	58,6	234,40	2 812,80	0,09
1000048	Обработка стен и потолков по стене	2 раза в год	2	1 кв. метровой площади	124	0,8	29,87	58,72	0,01
410118	Полы протерты шпатель до 1,2 м (окрашенные масляной краской)	2 раза в год	2	1 кв. метровой площади	410	1,45	85,42	130,83	0,03
400122	Полы протерты шпатель лакокрасочные	2 раза в год	2	1 кв. метровой площади	4	180	68,87	135,73	0,03
ТЭР 72-12-007-4(руж)	Полы протерты шпатель лакокрасочные окрашенные лакокрасочные	2 раза в год	2	1 кв. метровой площади	106,8	3,2	120,96	241,92	0,04
ТЭР 74-00-005-03	Матры пола обычной конфигурации до состояния окрашенным с лаковой стороны	2 раза в год	2	1 кв. метровой площади	17,90	38	116,48	232,96	0,04
ТЭР 72-12-007-4	Полы протерты шпатель для электрических щитов и слабых систем для электрических щитов	1 раз в месяц	12	1 кв. метровой площади	14	16	224,00	2 688,00	0,08

510128	Подметание и уборка ступеней и площадки перед входом в здание (территория здания)	2 раза в неделю в теплый период	48	1 м2 уборочной площади	320	2,5	3 200,00	10 300,00	1,19
510115	Подметание снега со ступеней и площадки перед входом в здание	2 раза в неделю в холодный период	48	1 м2 уборочной площади	48	1,5	28,80	172,80	0,01
510013	Очистка ступеней и площадок перед входом в здания от льда	2 раза в неделю в холодный период	48	1 м2 уборочной площади	48	2,3	44,16	354,96	0,02
<b>Работы по содержанию земельного участка</b>									<b>1,97</b>
<b>ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД</b>									<b>1,54</b>
510103	Подметание территории участка площадью до 1 км2 территории 2 класс	2 раза в неделю	48	1 м2 уборочной площади	320	0,64	819,20	4 901,20	0,30
ТЭРу 72-10-001-01	Самостояно снега с внутривороней территории	2 раза в неделю	48	1 м2 уборочной площади	320	0,55	304,00	4 324,00	0,26
ТЭРу 72-10-018-1	Перевозка снега с снега	по мере необходимости	12	м3	16,24	19,39	606,71	1 791,59	0,29
ТЭРу 4-03-003-03-уборка	Уборка территории от случайного мусора	3 раз в неделю	120	1 м2 уборочной площади	320	0,044	140,80	844,80	0,05
510106	Подметание газоновых дорожек осенью	по мере необходимости	12	1 м2 уборочной площади	48,76	1,2	129,47	1 976,83	0,12
ТЭРу 72-10-006-03	Очистка от снега от растительного снега	1 раз в год	1	1 м2 уборочной площади	81	44	361,57	1 876,00	0,13
ТЭРу 72-10-011-1	Самостояно снега с пола веранды, сбросившего в яму, вывезено на расстояние до 15м	по мере необходимости	4	1 м2 уборочной площади	43	85	1 218,33	7 310,00	0,45
<b>ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД</b>									<b>0,43</b>
510120	Подметание территории с умеренноплодородными грунтами 2 класс	2 раза в неделю	48	1 м2 уборочной площади	320	0,40	576,00	3 456,00	0,21
ТЭРу 74-03-003-Сарай	Уборка территории от сорабытого мусора	5 раз в неделю	120	1 м2 уборочной площади	794,8	0,140	331,45	2 024,78	0,13
ТЭРу 72-10-016-1	Уборка отходов от мусора	1 раз в год	1	1 м2 уборочной площади	80	35	213,33	1 430,00	0,09
<b>Работы по содержанию контейнерных площадок</b>									<b>0,40</b>
Договор № 345-1474 от 01.07.2018г.	Аренда (утилизационная и вывозная) контейнера для ТКО	ежемесячно в течение года	12	м3 общей площади МКД	2 692,80	0,25	679,38	8 078,8	0,25
ЭП4-02-004-1	Уборка мусора на контейнерной площадке	Ежедневно 1 раз в неделю в теплый период	12	1 м2 уборочной площади	4,09	9,1	36,43	436,8	0,01
510121	Очистка контейнерной площадки от снега в зимнее	Ежедневно 1 раз в неделю в холодный период	6	1 м2 уборочной площади	6	22	88,00	528	0,01
<b>1</b>									<b>0,32</b>
Договор № 28 от 06.01.2020г.	Профилактические и эксплуатационные мероприятия по поддержанию в надлежащем состоянии помещений	ежемесячно в течение года	12	м2	686,28	1,24	850,988	1 0210,655	0,32
<b>Работы по содержанию и ремонту инженерных элементов (лифты и не лифтовые электроступи) многоквартирного дома</b>									<b>0,86</b>
МКД 22-00.01	Осмотр лифта с составлением дефектных ведомостей, поддержание эксплуатационных характеристик, устранение мелких неисправностей	2 раза в год	2	м2	1 041,68	0,3	52,08	104,16	0,02
МКД	Осмотр задвижных выключателей, проверка теплопротектионности риска, проверка за герметичность дверей выключателя и закрытия устройств, составление акта мероприятий по устранению нарушений и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций, устранение мелких неисправностей	2 раза в год	2	м2	686,20	0,5	57,18	114,37	0,02
120014	Очистка подъезда от мусора	1 раз в год	1	м2	686,20	0,34	48,81	48,81	0,02
<b>Работы по содержанию и ремонту оборудования в системах инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</b>									<b>0,87</b>
договорная стоимость	Ежедневно работ по содержанию и обслуживанию индивидуальной тепловой пунктов, обеспечение работы учета (обслуживание преобразовательной станции в приборном шкафу расщелки ОДПУ, обслуживание индивидуальности и термобороздателей ОДПУ, Счетчик электрики ОДПУ при наличии диспетчеризации, Обработка, архивация в периоды ОДПУ в РСД.)	1 раз в месяц	12	м2	2 692,80	0,27	737,08	8734,974	0,27
ТЭРу 74-05-010-02	Работы, выполняемые в целях поддержания исправности систем вентиляции и кондиционирования многоквартирных домов	1 раз в год	1	м2	2 692,80	2,3	381,00	50	0,21
240046	Осмотр линий электропередачи сетей, принадлеж к электрооборудованию на территории здания	1 раз в год	1	м2	20	30	110,07	116,87	0,04
ТЭРу 71-05-007-06	Осмотр главной электростанции	1 раз в месяц	12	м2	1	164,61	164,61	1873,32	0,08
<b>Подготовка МКД к сезону эксплуатации</b>									<b>0,29</b>
210618	Осмотр системы водоснабжения здания, контроль параметров качества ресурса, отсутствие утечек	2 раза в год	2	м2	686,28	0,18	32,02	64,05	0,02
ТЭРу 71-01-004-001	Осмотр системы канализации в чердачных и подвальных помещениях	2 раза в год	2	м2	686,28	0,18	32,02	64,05	0,02
ТЭРу 71-01-004-001	Осмотр системы центрального отопления в чердачных и подвальных помещениях	2 раза в год	2	м2	686,20	0,18	32,02	64,05	0,02
ТЭРу 05-23-3	Регулирование и регулировка систем центрального отопления через выключатель отопительного стояка	1 раз в год	1	м2	2 692,80	0,56	148,38	148,10	0,05
ТЭРу 05-23-3	Промывка, испытание, консервация системы центрального отопления после завершения отопительного сезона	1 раз в год	1	м2	2 692,80	0,73	161,37	161,37	0,06
ТЭРу 05-23-3	Промывка, испытание системы горячего водоснабжения, в зимнем режиме	1 раз в год	1	м2	2 692,80	0,45	100,98	100,98	0,04

210118	Прочие работы по ремонту и монтажу	1 руб/кв.м	1	м <sup>2</sup>	96	25	170,17	170,17	0,37
220120	Поправки воздушных пробок в системе отопления	по мере необходимости	1	шт	688,20	1,75	100,07	100,07	0,34
<b>Технический ремонт общего имущества</b>									<b>4,13</b>
	Государственный фонд						13 118,18	157 430,10	4,13
<b>Итого О Тариф на жилищные услуги</b>									<b>11,57</b>
<b>Итого О Тариф на жилищные услуги и текущий ремонт</b>									<b>15,50</b>

Директор ООО УК "Жилищно-коммунальный участок по Г.С.Ильинскому"

Представитель собственника



\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Е.В. Юдина

Ж.В. Болотова



**АКТ  
РАЗГРАНИЧЕНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ЭКСПЛУАТАЦИЮ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ,  
УСТРОЙСТВ И ОБОРУДОВАНИЯ МЕЖДУ ИСПОЛНИТЕЛЕМ И ПОТРЕБИТЕЛЕМ**

Настоящий акт составлен между ООО УК «ЖКУ по г. Осинники», в лице директора Юхлина Евгения Владиславовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с одной стороны, и собственниками многоквартирного жилого дома по адресу: Кемеровская обл., г. Осинники, ул. Революции, д. 25, именуемыми в дальнейшем Потребители, с другой стороны, о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Исполнителем и Потребителями обозначена пунктирной линией на схеме.

2. Потребители несут ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.

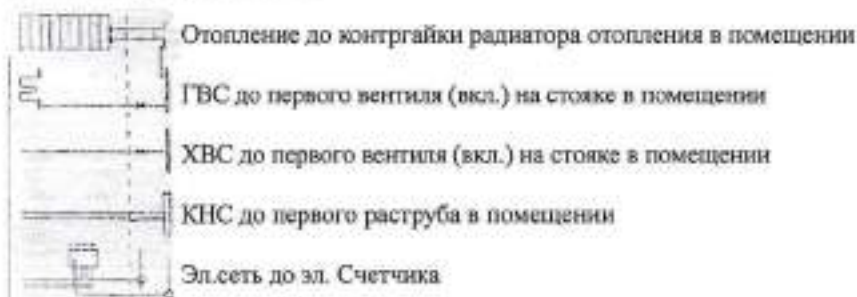
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Потребителей, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Потребителей.

4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Исполнителя, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Потребителями за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.

5. В случае ограничения Потребителем доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Исполнителя, устранение последствий аварий производится за счет средств Потребителя.

6. При привлечении Потребителем сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Потребителя, и/или Исполнителя, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ общему имуществу и имуществу других Потребителей, имуществу Исполнителя или третьих лиц, несет Потребитель. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Потребителя\*.

\* В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж; за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Потребителем дополнительно после выставления Исполнителем соответствующего счета.



Директор ООО УК «ЖКУ по г. Осинники»  
Представитель собственников



Е.В. Юхлин  
Ж.В. Болотова