

г. Осинники

Договор № 4  
« 16 » 04 2016 г.

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Жилищно – коммунальный участок по г.Осинники»,** именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице директора Юхлина Евгения Владиславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

**Председатель МКД** Меркулов З.И., расположенного по адресу г. Осинники ул. Лобаров д. 40, действующий на основании доверенности от 03.03.16, именуемый(е) в дальнейшем «**Собственник**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме (протокол от 03.03.16 № 1 Решение общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме об утверждении и о заключении настоящего Договора № 4 от «16» 04 2016 г. хранится по адресу: Боев Октябрь 14

1.2. Условия настоящего Договора, являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме, данный договор утверждается решением общего собрания собственников помещений и принимается большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в общем собрании собственников помещений (статья 46 ЖК РФ). „ 13 При исполнении настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам утвержденными Правительством РФ и иными правовыми и нормативными актами Российской Федерации, Кемеровской области, а также города Осинники. Данный договор не Противоречит РФ, Гражданскому кодексу РФ, постановлению Правительства РФ от 15.05.2013г. г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», постановлению Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

1.4. Высшим органом управления многоквартирным домом является общее собрание Собственников помещений в многоквартирном доме (статья 44 ЖК РФ).

### 2. Предмет договора

2.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме в соответствии с решением общего собрания Собственников.

2. 2. По настоящему Договору Управляющая организация, в течение согласованного настоящим Договором срока, за плату, определенную разделом 7 и перечнем работ и услуг настоящего Договора обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и жилищные услуги надлежащего качества, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (ч. 2 ст. 162 ЖК РФ).

### 3. Цена договора

3.1. Цена настоящего Договора равна суммарной стоимости услуг и работ по управлению, содержанию, ремонту общего имущества, а также иных жилищных и коммунальных услуг, выполняемых в соответствии с Перечнем работ и услуг в течение года.

### 4. Общее имущество многоквартирного дома

4.1. Состав общего имущества Многоквартирного дома определен в соответствии с действующим законодательством, утверждён общим собранием Собственников и указан в Приложении 1 к настоящему договору (п. 1 ч. 3 ст. 162 ЖК РФ).

4.2. Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома производится в соответствии с перечнем услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

### **5. Перечень услуг и работ**

5.1. Перечень своевременно и качественно выполняемых жилищно-коммунальных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (далее - Перечень) обеспечивается за счёт платы за жилое помещение, жилищные и коммунальные услуги и указан в Приложении 2 к настоящему Договору (п. 2 ч. 3 ст. 162 ЖК РФ).

5.2. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования, устанавливается на период не менее чем 1 год. Утверждается с учетом предложений управляющей организации на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме (п. 31 ПП РФ от 13.08.2006 №491).

### **6. Обязанности и права Сторон**

6.1. Управляющая организация обязана:

6.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему Договору в срок не позднее, дня, следующего за днём подписания акта приема-передачи многоквартирного дома в управление.

6.1.2. Известить Собственников помещений о дате начала выполнения своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему Договору в соответствии с актом приёма-передачи путем размещения информации об этом на информационных стендах многоквартирного дома.

6.1.3. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства.

6.1.4. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также оказывать иные жилищные и коммунальные услуги в соответствии с Перечнем утвержденном на общем собрании собственников помещений, в объеме утвержденном голосованием собственников с условием безопасными для жизни, здоровья потребителей и не причиняющими вреда их имуществу способами (п. 31 ПП РФ от 13.08.2006 № 491).

6.1.5. Устранить все выявленные недостатки за свой счет или осуществить перерасчёт в установленном порядке в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества, а также оказания иных жилищных и коммунальных услуг ненадлежащего качества.

6.1.6. Заключать договоры на обслуживание и ремонт общего имущества, предоставление иных жилищных и коммунальных услуг с исполнителями, подрядчиками и ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных и иных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

6.1.7. Обеспечить начисления и прием от Собственника платы за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также платы за управление многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги.

6.1.8. Требовать в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от Собственника помещения в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньшей, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части.

6.1.9. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

6.1.10. Организовать проведение работ по устранению причин аварийных ситуаций, которые могут привести к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

6.1.11. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации (заказчика-застройщика), вносить в техническую и иную документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров, а также состояние взаиморасчётов по настоящему Договору. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов (п. 27 ПП РФ от 13.08.2006 № 491).

- 6.1.12. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в порядке, установленном Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации», а также вести их учет и учет устранения указанных недостатков.
- 6.1.13. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - незамедлительно (п. «м» ч. 31 ПП РФ от 06.05.2011 г. № 354).
- 6.1.14. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания). При невыполнении (неоказании) работ и/или услуг зафиксировать факт невыполнения соответствующим актом и произвести перерасчет платы за содержание и ремонт занимаемого помещения.
- 6.3.15. Рассматривать обращения Собственника, нанимателя (арендатора) или уполномоченных ими по фактам неполучения платежного документа и (или) неправильном зачислении платежей и принимать по ним своевременные и исчерпывающие меры.
- 6.1.16. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, зафиксировать факт ненадлежащего качества соответствующим актом и произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам (п. «и» ч. 31 ПП РФ от 06.05.2011 г. №354).
- 6.1.17. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных видов работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем или иным пользователем помещения(й). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение. Факт недостатка или дефекта фиксируется соответствующим актом.
- 6.1.18. Информировать Собственника об изменении размера платы за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, коммунальных и иных услугах не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные и иные услуги и размера платы, установленной в соответствии с разделом 7 настоящего Договора, но не позднее даты выставления платежных документов (п. 68 ПП РФ от 06.05.2011 г. № 354).
- 6.1.19. Предоставлять Собственнику платежные документы не позднее, чем за 10 дней до конечного срока внесения платы в соответствии с разделом 7 настоящего Договора, если иные условия предоставления платежных документов не приняты на общем собрании собственников.
- 6.1.20. Обеспечить Собственника действительной информацией о телефонах аварийных служб и уполномоченных представителей Управляющей организации (контактный телефон) путем размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.
- 6.1.21. Информировать Собственника о необходимости проведения капитального ремонта.
- 6.1.22. Представлять Собственнику отчет об исполнении договора управления в соответствии с разделом 8 настоящего Договора.
- 6.1.23. На основании заявления Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника.
- 6.1.24. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника, (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям) без письменного разрешения Собственника или наличия иного законного основания (ч. 1, ст. 19 ФЗ от 27.07.2006 г. № 152 «О персональных данных»).
- 6.1.25. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.
- 6.1.26. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их письменному запросу документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом,

содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества в рамках стандарта раскрытия информации (ч. 10 ст. 161 ЖК РФ, Постановление Правительства РФ от 23.09.2010г. № 731)

6.1.27. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания Собственников. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества Собственников, направлять на оплату услуг и работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору (ч. 4 ст. 36 ЖК РФ).

6.1.28. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, 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, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме и подписать акт передачи управления (ч. 10 ст. 162 ЖК РФ).

6.1.29. Произвести сверку расчетов по платежам, внесенным Собственниками помещений многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору и составить акт сверки произведенных начислений и осуществленных ими оплат и по акту приема-передачи передать указанный акт сверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам сверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.

6.1.30. Вести реестр собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет, бухгалтерскую и иную необходимую отчетность по управлению Многоквартирным домом.

## **6.2. Управляющая организация вправе:**

6.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

6.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации, предоставленной Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги в соответствии с положениями раздела 7 настоящего Договора.

6.2.3. Взыскивать с собственника (нанимателя) сумму неплатежей, а также пеню за несвоевременную и (или) неполную оплату, в порядке, установленном действующим законодательством (ст. 153, 155 ЖК РФ).

6.2.4. Производить ограничение и (или) приостановление подачи отдельных коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством (пп. 114-122 ПП РФ от 06.05 2011 г № 354).

6.2.5. Представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях по вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома.

6.2.6. Информировать Собственников о полном перечне работ и услуг, необходимых для выполнения на Многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательных и нормативных актов, и их стоимости.

6.3. Собственник обязан:

6.3.1. Поддерживать свое помещение в надлежащем состоянии, производить за свой счет ремонт своего помещения, в том числе находящихся в нем инженерных сетей холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, в сроки, установленные законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные места (п. 15 ПП РФ от 13.08.2006 № 491).

6.3.2. Не нарушать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в много-квартирном доме (ст. 30 ЖК РФ).

6.3.3. Обеспечить доступ в занимаемые помещения, в заранее согласованное время, уполномоченных представителей и специалистов Управляющей организации и специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов

здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время (пп. «е» п. 34 ПП РФ от 06.05.2011 г. № 354).

6.3.4. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан (пп. «а» п. 34 ПП РФ от 06.05.2011 г. № 354).

6.3.5. Уведомлять Управляющую организацию в 10-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, для перерасчета платы за коммунальные услуги, о сдаче жилого помещения в аренду (пп. «з» п. 34 ПП РФ от 06.05.2011 г. № 354).

6.3.6. При отсутствии в помещении сроком более 2-х суток, с целью предотвращения аварийных ситуаций, перекрывать запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков горячего и холодного водоснабжения, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников, морозильных камер и охранно-пожарной сигнализации.

6.3.7. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства (ст. 26, 29 ЖК РФ).

6.3.8. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

6.3.9. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным (ч. 1 ст. 155 ЖК РФ).

6.3.10. Нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать услуги отопления жилых помещений с момента возникновения права собственности или в иных случаях предусмотренных частью 2 статьи 153 ЖК РФ.

6.3.11. Принять меры по установке индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг (при отсутствии) (ст. 13 ФЗ от 23.11.2009 г. № 261).

6.3.12. При наличии индивидуального, общего (квартирного) прибора учета ежемесячно снимать его показания (с 23 по 25 число) и передавать полученные показания в Управляющую организацию или уполномоченному им лицу не позднее 26 числа каждого месяца. В случае нарушения со стороны собственника обязанности по передаче показаний приборов учета, управляющая организация оставляет за собой право не производить перерасчет за период времени когда показания не были переданы собственником жилого помещения в управляющую организацию.

6.3.13. При сдаче помещения по договору найма, аренды производить оплату за жилищные и коммунальные услуги самостоятельно, либо обязать производить оплату нанимателя, арендатора по договору найма (ст. 65 ЖК РФ).

#### **6.4. Собственники помещений не вправе:**

6.4.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения (пп. «а» п. 35 ПП РФ от 06.05.2011 г. № 354).

6.4.2. Производить отбор теплоносителя из системы отопления для нужд горячего водоснабжения без разрешения управляющей организации (пп. «б» п. 35 ПП РФ от 06.05.2011 г. № 354)..

6.4.3. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию многоквартирного дома и в технический паспорт.

6.4.4. Нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение (пп. «г» п. 34 ПП РФ от 06.05.2011 г. №354).

6.4.5. Осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией (пп. «в» п. 34 ПП РФ от 06.05.2011 г. № 354).

6.4.6. Производить наличные расчеты за любые виды услуг с исполнительным персоналом Управляющей организации, за исключением пунктов и касс приема платежей.

6.5. Собственник имеет право:

6.5.1. Получать своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение

аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативно-правовыми документами и настоящим Договором.

6.5.2. Требовать снижения платы за жилищные и коммунальные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления в порядке, установленном законодательством Российской Федерации (глава 9 ПП РФ от 06.05.2011 г. № 354).

6.5.3. Получать от Управляющей организации акты или их копии о не предоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества в установленном порядке.

6.5.4. Требовать возмещения ущерба, нанесенного по вине Управляющей организации (п. 42 ПП РФ от 13.08.2006 № 491).

6.5.5. При обнаружении недостатков выполненной работы или оказанной услуги по содержанию и ремонту общего имущества вправе по своему выбору потребовать:

- составления акта по факту недостатка;
- безвозмездного устранения недостатков выполненной работы оказанной услуги;
- соответствующего уменьшения цены выполненной работы оказанной услуги;
- безвозмездного повторного выполнения работы, в случае отсутствия выполнения работ;
- возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы или оказанной услуги своими силами или третьими лицами (ст. 29 Закона РФ от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей»).

6.5.6. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ.

6.5.7. Выбрать лиц, которым Управляющая организация, будет представлять письменный отчет о выполнении своих обязанностей по настоящему Договору (ч. 11 ст. 162 ЖК РФ).

## **7. Порядок**

### **определения, начисления, внесения и изменения платы за жилое помещение и коммунальные и иные услуги**

7.1. Размер платы за содержание и ремонт жилья, а также коммунальные услуги, устанавливается в следующем порядке:

7.2. Цена договора определяется как сумма платы за содержание, ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги. В состав платы по договору, вносимой собственником включается:

7.3 Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

7.4 Плата за коммунальные услуги, включающая в себя плату за холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление. Плата за коммунальные услуги устанавливается на момент заключения договора согласно решениям органов государственной власти и органов местного самоуправления

7.5 Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается народных депутатов г. Осинники на оплату населением жилищно-коммунальных услуг по управлению, содержанию, обслуживанию и ремонту многоквартирных домов, если на общем собрании собственников не будут приняты другие решения.

7.6. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета установленных в жилых помещениях, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, по тарифам и нормам, установленным действующим законодательством.

7.7. Сбор квартирной платы вносимой Собственником (нанимателем) производится на расчетный счет РКЦ, имеющего договор поручения с Управляющей организацией, согласно которого РКЦ производит сбор и начисление квартирной платы от населения.

7.8. Плата по Договору вносится Собственником (нанимателем) ежемесячно, не позднее 10 (десятого) числа следующего месяца в РКЦ. Оплата производится по счетам-квитанциям РКЦ.

7.9. Размер платы, указанный в п.5.1.2., 5.2., 5.4., может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и органов местного самоуправления.

## **8. Ответственность Сторон**

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

8.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственника (нанимателя) в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

### 8.3. Собственник несет ответственность в виде:

- возмещения убытков, причиненных Управляющей организацией невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств по настоящему Договору.

При этом:

8.3.1. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством, при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

8.3.2. В случае неисполнения Собственником обязанностей по проведению текущего и капитального ремонта принадлежащих ему на правах собственности жилых помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственник несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

8.3.3. Собственники, не обеспечившие допуск в помещения должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на систем-электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра ин- F в верного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством (пп «е» п 34 ПП РФ от 06.05.2011 г. №354).

8.3.4. В случае не принятия собственниками на внеочередном общем собрании решения о проведении работ, предписанных органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, Управляющая организация исправляет выявленные недостатки, не связанные с работами, регулярно производимыми в штатном режиме для обеспечения исполнения нормативных требований к содержанию и эксплуатации дома. Стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в соответствии с размером общей площади занимаемого помещения. Для включения стоимости таких работ в плату за содержание и ремонт общего имущества не требуется особого решения общего собрания собственников в доме. Стоимость дополнительных работ включается в плату в следующих месяцах после устранения недостатков при уведомлении собственника.

## 9. Срок действия Договора

9.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

9.1.2. Настоящий Договор заключен на 5 лет (ч. 5 ст. 162 ЖК РФ).

9.1.3. При отсутствии заявления на расторжение Договора от одной из Сторон за 30 дней до окончания срока действия Договора, настоящий Договор считается продленным на следующий календарный год и на тех же условиях (ч. 6 ст. 162 ЖК РФ).

## 10. Порядок изменения и расторжения Договора и урегулирования споров

10.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется, в соответствии с действующим законодательством (ч. 8 ст. 162 ЖК РФ). 12.1.1 Настоящий Договор может быть изменён:

- на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

- в случае принятия нормативного, правового акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей организации иные правила, чем те, которые закреплены в Договоре, если это нарушает законные права или интересы Сторон.

10.1.2. Настоящий договор может быть расторгнут: В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления; иной управляющей организации - в связи с ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже, чем за 60 дней до прекращения

настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания (ч 8 2 ст. 162ЖКРФ);

б)по инициативе Управляющей организации в случае, если Управляющая организация не имеет возможности обеспечить исполнения своих обязательств по настоящему Договору, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за 60 дней до даты прекращения настоящего Договора.

в)по инициативе Управляющей организации в случае, невыполнения п. 1 ст. 45 ЖК РФ.

10.1.3. По соглашению сторон.

10.1.4. В судебном порядке.





**Состав общего имущества жилого дома.**

В состав общего имущества включается:

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

б) Крыши;

в) Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытия, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

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

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

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

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

з) Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, отопления, водоотведения и электроснабжения, системы дымоудаления и вентиляции.

**Границы эксплуатационной ответственности между собственностью поставщиков коммунальных услуг (ресурсоснабжающая организация) и общим имуществом дома (места общей собственности).**

1. Холодное и горячее водоснабжение.

1.1. Собственность ресурсоснабжающей организации.

Водопроводные сети, по которым к дому подается холодная и горячая вода, до внешней стены дома или до наружного фланца запорной задвижки в подвальном помещении дома, при наличии водомерных узлов.

1.2. Общее имущество дома.

Внутридомовые водопроводные сети от наружного фланца запорной задвижки в подвальном помещении дома, или от наружной стены дома, включая разводящие трубопроводы; стояковые трубопроводы до сварных соединений с трубами квартирных разводов.

1.3. Личное имущество собственников квартир.

Трубопроводы квартирной разводки, обеспечивающие доставку холодной и горячей воды до смесителей и санитарных приборов, от сварных соединений на стояках, а также краны, смесители, санитарные приборы, квартирные водопроводные узлы, гибкие подводки.

2. Отопление.

2.1. Собственность ресурсоснабжающей организации.

Трубопроводы, по которым к дому подается отопление, до стены дома или до наружного фланца запорной задвижки в подвальном помещении дома, при наличии теплосчетчиков (приборов учета тепла).

2.2. Общее имущество дома.

Внутридомовые тепловые сети от наружного фланца запорной задвижки в подвальном помещении дома или от наружной стены дома при отсутствии теплосчетчика, включая задвижки теплового узла, трубопроводы нижней (верхней) разводки, стояковые теплопроводы до присоединения отопительных приборов в квартирах, считаются общим имуществом дома.

2.3. Личное имущество собственников квартир (отопление).

Приборы отопления от мест присоединения или от входных вентилей, включая их, являются личным имуществом собственника; полотенцесушители от мест присоединения к общему стояку.

3. Водоотведение (канализация).

3.1. Собственность ресурсоснабжающей организации.

Первый выпускной канализационный колодец и вся дворовая канализационная сеть до наружной стены дома, принадлежат ресурсоснабжающей организации.

3.2. Общее имущество дома.

Внутридомовые разводящие канализационные сети в подвале дома от наружной стены дома, ревизии, канализационные стояки до первого соединения от общего канализационного стояка, а так же вытяжные трубы и фановая разводка дома, считается общим имуществом дома.

3.3. Личное имущество собственников квартир.

Внутренние квартирные канализационные сети, отводные трубы, ванны, сифоны, унитазы, внутренние ревизии, фасонные части и другие изделия, установленные в квартирах, являются личным имуществом собственника.

4. Электроснабжение.

4.1. Собственность ресурсоснабжающей организации.

Кабельная или воздушная линия электропередачи от подстанции до точки присоединения к вводному распределительному устройству жилого дома (кабельные наконечники на неподвижных контактах вводных рубильников) принадлежат ресурсоснабжающей организации.

4.2. Общее имущество дома.

Вводное распределительное устройство, электротехническое оборудование и электропроводка мест общего пользования, этажные щиты со всем оборудованием, включая автоматические выключатели, за исключением электрических счетчиков, другого электрооборудования,

обслуживающего одну квартиру (комнату), а также аппараты защиты и управления, обслуживающие одну квартиру (комнату) является общим имуществом дома.

#### 4.3. Личное имущество собственников квартир.

Электросчетчик, квартирная электропроводка, розетки, выключатели, аппарат управления и защиты, контактные соединения и другое электрооборудование, установленное в квартире или этажном электрощите и обслуживающие одну квартиру (комнату).

**Содержание общего имущества жилого многоквартирного дома**

1. Осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния мест общего имущества требованиям законодательства РФ, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан.
2. Освещение помещений общего пользования.
3. Обеспечение установленных законодательством РФ температуры и влажности в помещениях общего пользования.
4. Уборка и санитарно-гигиеническая очистка помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества.
5. Сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов.
6. Меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством РФ о пожарной безопасности.
7. Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства.
8. Текущий и капитальный ремонт, подготовка к сезонной эксплуатации.