

# Договор управления многоквартирным домом № 1/05/2021-21

Место заключения договора: Республика Хакасия город Черногорск  
Дата заключения договора «01» мая 2021г

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Тёплый Дом» (ОГРН 1061903011697, ИНН 1903016758, КПП 1900301001), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Снежинской Ольги Олеговны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Собственники помещений в многоквартирном жилом доме, расположенному по адресу: Республика Хакасия, г. Черногорск, улица Калинина д. № 21, именуемые в дальнейшем «Собственники», согласно реестру собственников помещений (Приложение № 1 к Договору), в лице Коврижниковой Натальи Николаевны, являющейся собственником жилого помещения, расположенного по адресу: Республика Хакасия, г. Черногорск, улица Калинина д. № 21, кв. № 45, действующей на основании протокола № 1 от «30» апреля 2021г с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. Термины и определения

Термины, наименованные в Договоре с заглавной буквы, могут указываться в Договоре с прописной буквы и, если контекст не определяет иное, имеют в тексте Договора следующее значение:

1.1 Комплекс – жилой комплекс, включающий в себя МКД, придомовую территорию (земельный участок), на котором расположен данный дом, с находящимися на нем элементами озеленения и благоустройства.

1.2 МКД – индивидуально определенное здание, фундаментально связанное с землей, расположенное по адресу: Республика Хакасия, г. Черногорск, улица Калинина, дом №21.

1.3 Помещение – структурно обособленная часть МКД, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования - проживания или иного функционально-определенного назначения: жилые и нежилые (офисные) помещения, кладовые помещения.

1.4 Общее имущество - имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений, тесно связанное с ними и следующие их судьбе. В состав Общего имущества в МКД входят:

а) помещения в МКД, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

б) кровли;

в) система и выпуски внутреннего водостока из МКД;

г) узел учета тепловой энергии;

д) система противопожарно-хозяйственного, холодного и горячего водоснабжения;

е) система противопожарной защиты;

ж) система и выпуски внутренней канализации;

з) системы естественной вентиляции (приточно-вытяжной вентиляции, кондиционирования и холодоснабжения – при наличии);

и) система электроснабжения;

к) ограждающие несущие конструкции МКД (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

л) ограждающие ненесущие конструкции МКД, обслуживающие более одного Помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

м) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри Помещений и обслуживающее более одного Помещения;

н) земельный участок, на котором расположен МКД с элементами озеленения и благоустройства (данний подпункт применяется в случае формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета в соответствии с действующим законодательством);

о) иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД объекты, расположенные в границах указанного земельного участка. Состав Общего имущества в МКД определен в Техническом паспорте на МКД и Приложении № 2 к настоящему Договору. В случае расхождения данных, указанных в Техническом паспорте и Приложении № 2, за основу применяются данные, содержащиеся в Техническом паспорте. А также иное имущество, обладающее признаками общего имущества собственников многоквартирного дома, в соответствии с положениями постановления Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность"

1.5 Места общего пользования – помещения, относящиеся к Общему имуществу в МКД, в т.ч. коридоры, холлы, лестничные клетки, технические помещения, необходимые для размещения обслуживающего

персонала, земельный участок, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства, дороги, тротуары, иная территория в границах Комплекса.

1.6 Услуги - совокупность услуг по Управлению МКД, услуг по Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в МКД, дополнительных услуг и работ, согласованных настоящим Договором.

1.7 Управление МКД – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение надлежащего Содержания и Текущего ремонта и организацию обеспечения собственников услугами в интересах собственников помещений как потребителей указанных услуг. Перечень услуг по Управлению установлен в Приложении № 3 к настоящему Договору. Перечень услуг, которые оказываются Управляющей организацией, не предусмотренные Приложением №3, согласовываются сторонами договора ежегодно путем утверждения Производственной программы на календарный год. В Приложении №3 также указаны услуги, периодичность и стоимость оказания которых, согласовывается сторонами при утверждении Производственной программы (вид услуг, ориентировочная стоимость услуг, ориентировочный срок оказания услуг). При производственной необходимости, при устраниении аварийных ситуаций, выполнения предписаний государственных органов, Производственная программа может быть пересмотрена Управляющей организацией в одностороннем порядке, с последующим уведомлением Совета МКД и (или) Председателя МКД о внесенных изменениях и причинах необходимости таких изменений.

1.8 Содержание – комплекс работ и услуг по поддержанию в исправном состоянии элементов и инженерных систем, заданных параметров и режимов работы конструкций, оборудования и технических устройств, относящихся к Общему имуществу. Перечень работ и услуг по содержанию установлен в Приложении № 3 к настоящему Договору.

1.9 Текущий ремонт – комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем, относящихся к Общему имуществу (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

1.10 Плата за помещение – денежные средства, собираемые Управляющей организацией или привлеченной ей иной организацией, на оплату работ и услуг по управлению, Содержанию и Текущему ремонту МКД в соответствии с требованиями раздела VII Жилищного Кодекса Российской Федерации.

1.11 Капитальный ремонт – комплекс работ, необходимый для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также необходимости замены соответствующих элементов Общего имущества. Капитальный ремонт Общего имущества проводится в соответствии с требованиями жилищного законодательства РФ.

1.12 Ресурсоснабжающие организации - юридические лица независимо от организационно-правовой формы, производящие и осуществляющие поставку и продажу коммунальных ресурсов (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение).

1.13 Специализированные обслуживающие организации – организации, привлекаемые для оказания и выполнения отдельных видов услуг и работ, связанных с Содержанием и Текущим ремонтом общего имущества в МКД, а также для оказания дополнительных услуг (как то, но не ограничиваясь: обслуживание лифтов, вывоз мусора, обслуживание слаботочных систем, обслуживание противопожарных систем, дератизация и дезинсекционные работы).

1.14 Лицевой счет – аналитический счет в автоматизированной расчетной системе, предназначенный для учета всех операций по счету, служащий для учета объема оказанных Услуг, поступлений и расходов денежных средств, внесенных по Договору в счет оплаты Услуг. Все записи по лицевому счету производятся бухгалтером Управляющей организации. Лицевой счет имеет индивидуальный номер для каждого собственника.

1.15 Собственник(и), правообладатель(и) Застойщик до момента передачи помещения другому лицу по передаточному акту или иному документу о передаче; физическое или юридическое лицо, имеющее право на законных основаниях пользования и распоряжения принадлежащим ему помещением; лица, имеющие право на долю в общей собственности на общее имущество МКД.

## 2. Общие положения

2.1 Настоящий договор заключен на основании протокола решения общего собрания собственников № 1 от «30» апреля 2021г, и в силу ч.2 ст.162 Жилищного кодекса Российской Федерации распространяет свое действие на владельцев и собственников всех помещений в МКД.

2.1.1 При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации №491 от 13 августа 2006 года, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительством Российской Федерации №354 от 06 мая 2011 года, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, а также нормативными актами законодательных и исполнительных органов субъекта федерации и местного самоуправления.

2.2 Управляющая организация осуществляет свою деятельность в интересах всех собственников помещений в МКД. Деятельность Управляющей организации направлена на создание нормальных условий функционирования МКД, обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания собственников в МКД, надлежащего содержания Общего имущества в МКД.

2.3 Управляющая организация вправе использовать Общее имущество многоквартирного дома, включая места общего пользования, для передачи указанных помещений в пользование третьим лицам с целью размещения телекоммуникационного и иного оборудования для предоставления услуг доступа к стационарной и мобильной связи, доступа к сети Интернет, а также иных сервисных услуг для собственников МКД. Управляющая организация уполномочивается передавать в пользование Общее имущество для размещения рекламной информации. В случае передачи общего имущества МКД в пользование на возмездной основе, все вырученные средства от такого использования, а также от размещения рекламной информации, в том числе на платежных документах, от размещения торгового оборудования, банкоматов, платежных автоматов и любого другого оборудования и любых других способов возмездного использования мест общего пользования МКД, должны расходоваться на ремонт общего имущества многоквартирного дома, определяемого и согласованного с Советом МКД и (или) Председателем МКД Дома. Стороны согласовали, что в случае отсутствия Совета МКД, все решения по вопросам заключения, изменения, расторжения, исполнения настоящего договора решаются между Председателем МКД и Управляющей организацией.

2.4 Собственник помещений заключением настоящего Договора в соответствии с требованиями статьи 9 Федерального закона от 27.07.06 года «О персональных данных» № 152-ФЗ дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку (в том числе в автоматизированном режиме, а также с использованием публичной сети передачи данных (сети Интернет)) своих персональных данных, указанных в п. 2.5. настоящего Договора, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление и уничтожение персональных данных. Передача персональных данных любым третьим лицам запрещена, кроме случаев передачи сведений специализированным расчетным центрам с целью ведения начислений и подготовки платежных документов, и представителям для взыскания платежей в судебном порядке и иными целями, связанными с исполнением настоящего договора. Собственник дает согласие на обработку персональных данных с целью исполнения обязательств по настоящему Договору, в том числе для осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисления платы, печати и доставки платежных документов) планирования, организации и выполнения работ, взыскания задолженности в судебном порядке, передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу.

2.5 Собственник помещений предоставляют согласие на обработку следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес места жительства, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое или нежилое помещение в МКД, сведения о проживающих в помещении лицах, номер телефона (мобильного телефона), адрес электронной почты, данные паспорта, либо иного документа, удостоверяющего личность, индивидуальный номер налогоплательщика, номер свидетельства индивидуального пенсионного страхования.

2.6 Собственник соглашается на обработку персональных данных на период выполнения полномочий Управляющей организации по управлению МКД и период, на который не истекли сроки давности по взысканию задолженности при условии наличия задолженности за оказанные услуги.

2.7 Собственник заключением настоящего Договора дает согласие Управляющей организации на заключение Договоров в соответствии с ч. 15 ст. 155 ЖК РФ и Федеральным законом от 03.06.2009 №103-ФЗ «О деятельности по приему платежей физических лиц, осуществляющей платежными агентами» с выбранными Управляющей организацией, в любой период управления Управляющей организацией МКД в целях предоставления услуг по начислению Собственникам платы за предоставленные услуги по настоящему Договору и иные услуги, подготовки единых платежных документов и направление их собственникам, приему от собственников платы за услуги по настоящему Договору, осуществлению перерасчета начисленных ранее платежей Собственникам, ведению лицевых счетов и иных услуг.

2.8 Собственник заключением настоящего Договора дает согласие Управляющей организации на заключение Договоров об обеспечении формирования единого платежного документа и информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размещаемой в системе, с выбранными Управляющей организацией и/или информационно-расчетными центрами, в любой период управления Управляющей организацией МКД в целях предоставление услуг по начислению Собственникам платы за предоставленные услуги по настоящему Договору и иные услуги, подготовки единых платежных документов и направление их собственникам, приему от собственников платы за услуги по настоящему Договору, осуществлению перерасчета начисленных ранее платежей Собственникам, ведению лицевых счетов и иных услуг.

2.9 Собственник заключением настоящего Договора дает согласие Управляющей организации на внесение в единые платежные документы расчетных и специальных счетов организаций и/или информационно-расчетных центров, заключивших Договоры в соответствии с ч.15 ст.155 ЖК РФ и Федеральным законом от 03.06.2009 №103-ФЗ «О деятельности по приему платежей физических лиц, осуществляющей платежными агентами» и/или Договоры об обеспечении формирования единого платежного документа и информации о размере платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги, размещаемой в системе, для возможности перечисления собственниками жилых и нежилых помещений на них платы за

содержание жилого помещения, коммунальные и иные услуги для последующего их перечисления на специальный счет или расчетный счет управляющей организации МКД.

2.10 Собственник заключением настоящего Договора дает согласие Управляющей организации включать в платежные документы отдельными строками стоимость утвержденных общим собранием собственников дополнительных услуг и работ.

2.11 Собственник заключением настоящего Договора уполномочивает Управляющую организацию представлять интересы собственников жилых и нежилых помещений МКД, исключительно в интересах Собственника, во всех судах судебной системы Российской Федерации, в том числе в Арбитражных судах Российской Федерации, в судах общей юрисдикции, у мировых судей на всех стадиях судебного процесса, со всеми правами, какие предоставлены законом заявителю, истцу, третьему лицу, его представителю, с правом осуществлять все полномочия и совершать все процессуальные действия в отношении общего имущества собственников помещений МКД исключительно по тем вопросам: Делам об обязанности устранить строительные недостатки и недостатки капитального ремонта; Делам о взыскании платы за использование общедомового имущества; Делам об устранении нарушений в пользовании общедомовым имуществом.

2.12 Информация об Управляющей организации, в т.ч. о его службах, контактных телефонах, режиме работы и другой, включая информацию об территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства, приведённая в Приложении № 6 к Договору, размещается на информационном стенде в офисе и на сайте в сети Интернет организации ГИС ЖКХ, www.tdom19.ru.

2.13 Состав информации, связанной с исполнением Договора, порядок, случаи, форма и сроки её предоставления Управляющей организацией собственникам помещений должен соответствовать утверждённому постановлению Правительства РФ № 731 «Стандарту раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» и указан в Приложении № 7 Договора.

2.14 Управляющая организация предоставляет собственникам помещений ежегодный отчёт о выполнении условий Договора путём его размещения в порядке и в сроки, установленные в Приложении № 8 к Договору. Отчёт Исполнителя составляется в соответствии с требованиями, приведенными в Приложении № 8 к Договору.

### 3. Предмет Договора

3.1 Управляющая организация по заданию Собственника, в соответствии с приложениями к настоящему Договору, обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД по адресу: Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Калинина, д.21, предоставлять коммунальные услуги в целях содержания общего имущества МКД Собственнику (а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность, а Собственник обязуется оплачивать эти Услуги в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором. Вопросы капитального ремонта МКД данным договором не регулируются. Капитальный ремонт проводится в соответствии с требованиями законодательства РФ. Вопросы обслуживания лифтового хозяйства данным договором не регулируются. Собственники МКД заключают договор на обслуживание лифтового хозяйства непосредственно с обслуживающей организацией. За обслуживание лифтового хозяйства собственники МКД напрямую оплачивают в организацию по обслуживанию лифтового хозяйства. Коммунальная услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами осуществляется путем заключения Собственниками договора (соглашения) с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами. Коммунальная услуга по общению с твердыми коммунальными отходами не входит в состав платы в Управляющую организацию и оплачивается Собственниками Региональному оператору.

3.2 Состав общего имущества в МКД, в отношении которого осуществляется управление, указан в пп. 3.3, 3.4, 3.5 настоящего Договора, а также в Приложении № 2 к настоящему Договору и технической документацией на МКД.

3.3 В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе. В случае самовольной установки собственником помещения первого запорно-регулировочного крана, ответственность за последствия аварийной ситуации возлагается на Собственника.

3.4 В состав общего имущества включается внутридомовая система ходоснабжения и отопления, состоящих из стояков, охлаждающих и обогревающих элементов мест общего пользования, регулирующей

и запорной арматуры мест общего пользования, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

3.5 В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов МКД, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Схема разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности сторон приведена в Приложении № 5 к настоящему договору.

3.6 Во избежание возможных недоразумений, настоящим Стороны договорились, что ни одно положение настоящего Договора не будет истолковано Сторонами таким образом, что Услуги, предоставление которых является предметом настоящего Договора, должны предоставляться исключительно лично Управляющей организацией. Управляющая организация вправе в любое время, если это не противоречит законодательству, привлечь для оказания Услуг любое третье лицо по своему усмотрению. При этом Управляющая организация будет отвечать за действия такого третьего лица перед Собственником, как за свои собственные.

#### 4. Права и обязанности Сторон

##### 4.1 Управляющая организация обязана:

4.1.1 Осуществлять Управление МКД в соответствии с целями и условиями настоящего Договора, в объемах, необходимых для нормального функционирования МКД, а также нормами действующего законодательства, с наибольшей выгодой в интересах всех собственников помещений в МКД.

4.1.2 Оказывать услуги и выполнять работы по Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в МКД в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов и в объеме, согласованном Сторонами в Приложении № 3 к настоящему Договору.

4.1.3 Представлять жилищно-коммунальные, а также дополнительные услуги из списка услуг, опубликованных в прайс-листе Управляющей организации, Собственникам помещений, членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений Собственника в МКД в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

а) холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение в целях содержания общего имущества МКД;

б) содержание и ремонт Общего имущества МКД;

л) оказание содействия Оператору IP-телефидения и подключения к сети Интернет, в организации подключения помещений МКД к сети оператора, а именно: предоставление доступа к общедомовым помещениям для размещения телекоммуникационного оборудования, доступ к внутридомовым сетям и коммутаторам и иное содействие, необходимое для обеспечения технической возможности подключения к услугам Оператора;

4.1.4 Для этого от своего имени и за свой счет заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков (водоотведение) в целях содержания общего имущества МКД.

4.1.5 Организовывать предоставление дополнительных услуг (телефидения, услуг доступа к сети Интернет и т.п.). Обеспечить доступ соответствующих организаций к общему имуществу МКД, местам общего пользования, коммуникационной инфраструктуре МКД, в том числе для установки необходимого оборудования, с целью предоставления собственникам телекоммуникационных услуг (телефидения, услуг доступа к сети Интернет и т.п.). Управляющая организация наделяется полномочиями заключить соответствующие договоры с указанными организациями за плату и на условиях, по усмотрению Управляющей организации.

4.1.6 Принимать от Собственника плату за помещение, а также плату за коммунальные и дополнительные услуги.

4.1.7 Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений за Собственника в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

4.1.8 Требовать плату за помещение, а также плату за коммунальные и дополнительные услуги от Собственника или иных лиц.

4.1.9 Обеспечить выставление Собственнику платежных документов не позднее 01 (первого) числа месяца, следующего за оплачиваемым и передать их в почтовый ящик по месту нахождения Помещения. По соглашению Сторон документы могут направляться по адресу электронной почты, предоставленной собственниками. Стороны согласовали, что способ отправки платежных документов, указанный в

настоящем пункте Договора, считается основным; Собственник не вправе заявлять о неполучении, либо о несвоевременном получении платежных документов.

4.1.10 Информировать Собственника об изменении размера платы за Услуги, не позднее, чем за 20 рабочих дней до дня применения новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 5 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов, путем размещения информации на информационных стенах МКД.

4.1.11 Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором. Вести регистрацию поступающих заявок на бумажном носителе (Оперативный диспетчерский журнал). Организовать работы 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, в сроки, установленные действующим законодательством РФ.

4.1.12 Осуществлять ведение бухгалтерской, статистической и иной документации по управлению МКД.

4.1.13 Участвовать во всех проверках и обследованиях МКД, в т.ч. проводимых соответствующими контролирующими и проверяющими органами, а также в составлении актов по факту проведенных проверок, в установленном нормами действующего законодательства порядке.

4.1.14 В рамках настоящего Договора совершать юридически значимые и иные действия, направленные на управление МКД.

4.1.15 Осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов на Помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания Собственника, с момента их предоставления. Самостоятельно вести, либо поручать третьим лицам (ЕИРЦ) ведение Лицевого счета Собственника или иных законных владельцев, в том числе с обработкой их персональных данных. Выбор третьих лиц (ЕИРЦ) производится Управляющей организацией самостоятельно на свое усмотрение.

4.1.16 В пределах своей компетенции по требованию Собственника выдавать справки, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы установленного образца в отношении Помещения Собственника, в срок не более 3 (трех) рабочих дней с момента получения письменного обращения.

4.1.17 Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от заказчика – застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома (при условии, если это предусмотрено Производственной программой), в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

4.1.18 Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные законодательством РФ сроки, вести учет устранения указанных недостатков. В сроки, предусмотренные действующим законодательством, информировать заявителя о решении, принятом по заявлению вопросу.

4.1.19 Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг.

4.1.20 В случае невыполнения работ или непредставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стенах МКД.

4.1.21 При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е по число текущего месяца и передавать их в Ресурсоснабжающие организации.

4.1.22 В случае временного прекращения предоставления отдельных видов коммунальных услуг, при проведении плановых ремонтных работ (за исключением аварийных ситуаций) не менее чем за трое суток извещать об этом Собственника путем письменного объявления на информационных стенах МКД.

4.1.23 Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений на информационных стенах в подъездах МКД.

4.1.24 Обеспечить ввод в эксплуатацию установленных в помещении Собственника индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды, путем монтажа. Опломбировка и составление акта ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета производится непосредственно Ресурсоснабжающими организациями.

4.1.25 По письменному или устному требованию Собственника (его нанимателей и арендаторов в соответствии с п. 4.1.3. и 4.1.9. настоящего Договора) производить сверку платы за помещение и коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы.

4.1.26 На основании письменной заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу МКД или помещению(ям) Собственника в результате аварий на Общем имуществе МКД или в результате действий или бездействия иных собственников и третьих лиц.

4.1.27 Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, во всех государственных, коммерческих, некоммерческих компаниях, предприятиях и учреждениях по всем вопросам, связанным с управлением и эксплуатацией МКД.

4.1.28 Управляющая организация обязана принять и рассмотреть заявление Собственника о размещении следующего оборудования: инженерного оборудования, растяжек, подвесок, вывесок, указателей (флагштоков и других устройств), спутниковых антенн (в том числе их креплений) и иного оборудования.

По результатам рассмотрения заявления и при наличии технической возможности установки данного оборудования, Управляющая организация выдает Собственнику технические условия и указания мест, где возможна установка указанного оборудования. Такими местами могут быть - места, перечисленные в технической документации МКД, с указанием, что их техническое предназначение – установка вышеперечисленного оборудования.

4.1.29 Выполнять иные действия в соответствии с решениями собственников, принятymi в порядке, определенном жилищным и гражданским законодательством РФ.

4.1.30 Управляющая организация обязана предоставлять доступ ко всей технической документации МКД, имеющейся в наличии у Управляющей организации, членам Совета дома (или) Председателю МКД по первому требованию в момент обращения.

#### **4.2 Управляющая организация вправе:**

4.2.1 Управляющая организация вправе самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств по настоящему Договору. Оказывать Услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц. Управляющая организация несет ответственность перед Собственником за действия/бездействия привлеченных третьих лиц в рамках настоящего Договора.

4.2.2 Требовать от Собственника своевременного внесения платы за Услуги. Начислять Собственнику пеню в соответствии с п.14 ст. 155 ЖК РФ. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника по оплате Услуг самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц, уступать право требования; передавать информацию о наличии задолженности службе судебных приставов, в бюро кредитных историй, а также по запросам уполномоченных государственных органов.

4.2.3 В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

4.2.4 В случае невыполнения Собственником требований, установленных п. 4.3.18. настоящего Договора, и использования им бункеров и контейнеров, для утилизации не бытового мусора, (строительного мусора, мебели, приборов бытовой техники) включать затраты по оплате услуг специализированной мусоровывозящей организации в ежемесячный платежный документ, при условии наличия фото-видеофиксации нарушения, либо не менее 3х свидетелей и достоверного установления личности нарушителя.

4.2.5 В согласованное с Собственником время проводить осмотры технического состояния инженерных коммуникаций и иного оборудования, находящегося в помещении Собственника и относящегося к Общему имуществу, в т.ч. и в кладовых. При необходимости проводить ремонтные работы на указанных объектах Общего имущества. При этом Управляющая организация обязана уведомить Собственника, при необходимости – письменно, путем доставки в почтовый ящик по адресу Помещения, не позднее 1 календарного дня о необходимости предоставления доступа в помещение Собственника для проведения осмотра/ремонтных работ. В случае аварийных ситуаций, как в Помещении Собственника, так и за его пределами, Собственник обязан предоставить доступ в Помещение по первому требованию Управляющей организации без соблюдения сроков предварительного уведомления.

4.2.6 В случае возникновения аварийных ситуаций в помещении, грозящих повреждением общему имуществу МКД, другим жилым и нежилым помещениям (при отсутствии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывания Собственника в момент аварии), ликвидировать её собственными силами и всеми возможными средствами, при условии соблюдения норм действующего законодательства Российской Федерации.

4.2.7 Проводить проверку правильности работы индивидуальных приборов учета в МКД. В случае установления несоответствия показаний по индивидуальным приборам учёта, предоставляемых Собственником, передавать в Ресурсоснабжающие организации сведения на основании фактических показаний приборов учета, в соответствии с требованиями норм действующего законодательства.

4.2.8 Использовать нежилые помещения в доме, являющиеся местами общего пользования, для размещения службы эксплуатации, диспетчерской службы, охраны, дежурных по подъезду, места хранения инвентаря. Собственники предоставляют право Управляющей организации оборудовать соответствующие помещения в МКД.

4.2.9 В случае нарушения Собственником требований настоящего Договора, осуществить демонтаж оборудования, либо иные действия по устранению результатов деятельности Собственника, противоречащих настоящему Договору, с дальнейшим отнесением всех расходов на Собственника.

#### **4.3 Собственник обязан:**

4.3.1 Своевременно и полностью вносить плату за содержание помещения, коммунальные услуги, потребляемые при общем использовании общего имущества МКД, и дополнительные услуги. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

4.3.2 Ознакомить всех лиц, использующих помещение, принадлежащее Собственнику с условиями настоящего Договора, нести ответственность за их действия.

4.3.3 Самостоятельно знакомиться со всеми объявлениями и уведомлениями Управляющей организации, размещенными на информационных стенах МКД.

4.3.4 В случае отсутствия в проекте МКД почтового ящика для нежилого Помещения, владельцем которого является Собственник, установить такой почтовый ящик для получения корреспонденции, платежных документов, извещений и уведомлений от Управляющей организации за свой счет.

Уведомления и платежные документы, которые не были переданы Собственнику нежилого помещения, ввиду отсутствия такого почтового ящика считаются направленными и врученными надлежащим образом в течение 3 (трех) рабочих дней с момента попытки вручения соответствующих документов любому представителю Собственника, находящемуся в Помещении.

4.3.5 При не использовании помещения(й) в МКД сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в Помещении более 24 часов.

4.3.6 В случае отказа в допуске в помещение представителей Управляющей организации в целях устранения аварийной ситуации или осуществления ремонта общего имущества многоквартирного дома, находящегося в помещении собственника, вся ответственность за вред, причиненный третьим лицам вследствие невозможности устранения аварий, проведения регламентных и профилактических работ, возлагается на Собственника.

4.3.7 Привлекать к проведению ремонтно-отделочных работ (работ по осуществлению переоборудования и перепланировки квартиры) физические лица и организации, имеющие соответствующие разрешения (лицензии), в случаях, если наличие разрешений (лицензий) предусмотрено действующим законодательством, за исключением проведения «косметического» ремонта.

4.3.8 Соблюдать технические условия (регламент), утвержденные решением общего собрания собственников, на проведение ремонтно-строительных работ в квартирах и правила проживания в многоквартирных домах, установленные нормами действующего законодательства.

4.3.9 При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания в Управляющую и Ресурсоснабжающие организации или уполномоченному ей лицу не позднее 25-го числа текущего месяца.

4.3.10 Сообщать представителю Управляющей организации не позднее следующих суток о дате и характере неисправности или повреждения квартирного прибора учета или повреждения пломбы индивидуальных приборов учета.

4.3.11 Проверка узлов учета (индивидуальных приборов учета) воды осуществляется Ресурсоснабжающими организациями в установленном порядке за счет средств Собственника, по истечении межповерочного интервала, в соответствии с требованиями технической документации предприятия-изготовителя прибора учета. Приборы учета должны быть опломбированы. Установка и эксплуатация неопломбированных счетчиков запрещается.

4.3.12 Собственник обязан оплачивать Услуги Управляющей организации с момента регистрации права собственности, если иное не предусмотрено договором.

4.3.13 Соблюдать следующие требования:

а) содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения; не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования, в т.ч. входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши;

б) не хранить в помещении Собственника и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы;

в) не допускать нанесения различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования;

г) не устанавливать и не крепить на фасаде МКД без разрешения Управляющей организации следующее оборудование: инженерное оборудование, крепления растяжек, подвесок, вывесок, указателей (флагштоков и других устройств), спутниковые антенны и иное оборудование без соответствующего разрешения Управляющей организации. Размещение Собственниками внешних блоков кондиционеров и иного оборудования во всех внутренних помещениях, относящихся к общему имуществу, а также на лоджиях, балконах, верандах общего пользования категорически запрещено в целях соблюдения правил противопожарной безопасности.

д) не наносить своими действиями вред общедомовому имуществу МКД;

е) не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. При содержании домашних животных в помещении нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-эпидемиологические нормы при содержании животных в Помещениях, а также при выгуле животных на придомовой территории;

ж) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения;

з) не использовать теплоноситель в системе отопления не по прямому назначению: не устраивать полов с подогревом от общей внутридомовой системы отопления, не производить сливы теплоносителя из системы и приборов отопления в помещении Собственника на бытовые нужды (даные мероприятия ведут к разбалансировке тепла по стояку отопления, что влияет на качество получаемой услуги отопления всеми потребителями и приводит к повышению затрат на приобретение данной услуги);

и) самовольно не присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на МКД или в технический паспорт Помещения;

к) самовольно не производить перенос общедомовых инженерных систем;

- л) самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в Помещении, в том числе свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;
- м) при выполнении Собственником ремонтно-отделочных работ запрещается:
- ограничивать или закрывать результатами данных работ свободный доступ к общедомовым инженерным системам, в том числе системам горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха, требуемый Управляющей организацией для их технического обслуживания и ремонта;
  - осуществлять работы по пробивке проемов в наружных и (или) внутренних стенах, по разборке стен, в том числе примыкающих к балконам и лоджиям, а также любые ремонтно-строительные работы в местах общего пользования;
  - осуществлять снос, ослабление, уменьшение сечений монолитных железобетонных стен и иных элементов каркаса МКД, устройство в них проемов, ниш, штроб в целях прокладки трубопроводов, электропроводки и иных целей.
  - сливать в канализацию остатки цементных, штукатурных, шпаклевочных растворов, остатки строительных материалов, лакокрасочных и клеевых составов;
  - переделывать или сносить вентиляционные, сантехнические, коммуникационные и иные технологические шахты МКД;
  - изменять, перекрывать сечения вентиляционных каналов и использовать каналы вентиляции не по назначению;
  - самовольно подключаться к общедомовым системам горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха и электроснабжения.
- и) самовольно не нарушать пломбы на приборах учета, не демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;
- о) не складировать строительный и крупногабаритный мусор в контейнеры для бытового мусора;
- п) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов без письменного согласования с Управляющей организацией;
- р) не использовать пассажирские и грузопассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- 4.3.14 В случае замены и/или установки инженерного оборудования, увеличивающего энерго-тепло-водопотребление, нести вызванные данными мероприятиями дополнительные расходы по оплате коммунальных услуг.
- 4.3.15 Нести ответственность за возможное нарушение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, вызванное проводимыми и/или проведенными Собственником мероприятиями по переустройству жилого помещения.
- 4.3.16 При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и/или перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов, для чего заключать отдельный договор с Управляющей организацией, или иной организацией, имеющей соответствующие лицензии и предоставлять копию такого договора в Управляющую организацию в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента заключения такого договора.
- 4.3.17 Во время проведения работ по ремонту, переустройству и/или перепланировке в помещении, осуществлять складирование строительного мусора внутри помещения Собственника (складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов, и на придомовой территории запрещено согласно санитарно-гигиенических и пожарных норм содержания жилищного фонда).
- 4.3.18 В случае несоблюдения требований настоящего Договора оплатить Управляющей организации в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора Собственника, складированного в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и/или на придомовой территории, согласно выставленного Управляющей организацией платежного документа.
- 4.3.19 В заранее согласованное время обеспечить доступ представителей Управляющей организации и представителей специализированных предприятий (имеющих допуски и разрешения для работы с установками электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения) в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния общих внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования, находящихся в жилом помещении Собственника; для выполнения необходимых ремонтных работ и устранения неисправностей, возникших в процессе эксплуатации жилого помещения Собственника и общедомового имущества МКД; для проведения профилактического обслуживания и ремонта приборов учета и контроля. В случае возникновения аварийной ситуации собственник обязан обеспечить доступ в принадлежащее помещение незамедлительно в любое время.
- 4.3.20 В случае возникновения аварийной ситуации, обеспечивать доступ работников аварийных служб, в принадлежащее Собственнику помещение в любое время.
- 4.3.21 Незамедлительно информировать Управляющую организацию об аварийных ситуациях в помещении Собственника и в местах общего пользования в МКД путем направления письменной заявки в

Управляющую организацию или в круглосуточную диспетчерскую службу (ДС) Управляющей организации.

4.3.22 При неиспользовании Помещения в МКД сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещению Собственника при его отсутствии более 24 часов в случае возникновения аварийной ситуации в жилом помещении Собственника.

4.3.23 При возникновении аварийной ситуации в местах общего пользования и/или в помещении принимать все возможные меры по устранению аварии, в том числе самостоятельно, не дожидаясь прибытия аварийной службы Управляющей организации, перекрывать вентиля на внутриквартирных подводящих сетях холодного и горячего водоснабжения.

4.3.24 Осуществлять аварийное и техническое обслуживание инженерных сетей, устройств и оборудования индивидуального пользования в помещении Собственника после первого запорного устройства в соответствии с актом разграничения эксплуатационной ответственности.

4.3.25 Нести ответственность за ущерб, нанесенный общедомовому имуществу МКД, имуществу других собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц в результате недобросовестного исполнения Собственником требований настоящего Договора, в том числе в результате:

а) разрушения Собственником общих внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования в результате выполнения Собственником работ самостоятельно или силами сторонних организаций на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организации;

б) выхода из строя оборудования индивидуального пользования в помещении Собственника;

в) выхода из строя общих внутридомовых инженерных сетей, находящихся в помещении Собственника;

г) производства в помещении Собственника работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества МКД.

4.3.26 Оплатить Управляющей организации затраты, связанные с устранением материального ущерба, нанесенного Собственником Общему имуществу МКД. Факт нанесения ущерба общему имуществу фиксируется соответствующим Актом, составленным уполномоченными представителями Сторон, а размер нанесенного ущерба и размер затрат по восстановлению общего имущества подтверждаются сметой (расчетом) на проведение работ, согласованной Сторонами. В случае отказа Собственника от подписания такого акта, об этом делается соответствующая отметка, а акт подписывается с участием двух других незаинтересованных лиц (в т.ч. соседей). В случае несогласия Собственника со сметой расходов, необходимых для восстановления Общего имущества в первоначальный вид, по требованию любой из Сторон может быть проведена независимая экспертиза. В случае, если по результатам экспертизы виновным в нанесении ущерба признан Собственник, то расходы на проведение такой экспертизы компенсируются Собственником Управляющей организации в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента выставления соответствующих платежных документов.

4.3.27 Представлять Управляющей организации в течение 5 (пяти) рабочих дней следующие сведения:

а) о смене Собственника

б) о заключенных договорах долгосрочной аренды (копии таких договоров), в которых обязанность внесения платы за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги, предоставляемые по Договору, возложена Собственником полностью или частично на нанимателя/арендатора с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя/арендатора; наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды; сроков найма/аренды;

в) о смене ответственного нанимателя/арендатора помещения Собственника;

г) документы, подтверждающие права Собственника и лиц, пользующихся на законном основании помещением Собственника, на льготы (удостоверение или справку)

д) документы о начислении субсидий;

е) об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении Собственника, включая временно проживающих;

ж) об изменении объемов потребления ресурсов в жилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы, установленных в жилом помещении Собственника потребляющих устройств газо-, водо-, электро-, и теплоснабжение, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты;

з) сведения об изменении сведений, являющихся персональными данными в рамках настоящего договора.

4.3.28 Нести ответственность за обеспечение и сохранность пломб на индивидуальных приборах учета.

4.3.29 Осуществлять за счет собственных средств оформление ввода приборов учета потребления коммунальных услуг в эксплуатацию, ремонт, обслуживание и своевременную поверку индивидуальных приборов учета в помещении Собственника.

4.3.30 Обращаться с запросом в Управляющую организацию для получения технических условий и указания мест для размещения в соответствии с технической документацией МКД (в том числе проектной, исполнительной документацией и инструкцией по эксплуатации МКД) при необходимости установки Собственником следующего оборудования: внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования, растяжек, подвесок, вывесок, указателей (флагштоков и других устройств), спутниковых антенн (в том числе их креплений) и иного оборудования.

4.3.31 В случае несоблюдения условий настоящего Договора – компенсировать в полном объеме затраты, понесенные Управляющей организацией при демонтаже оборудования и его креплений, при восстановлении прочностных характеристик стен и иных конструкций, при проведении косметической

реставрации поверхностей стен и иных конструкций, работ по вскрытию ограниченных или закрытых в доступе ремонтно-отделочными работами Собственника общедомовых инженерных систем, в том числе систем горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха, а также устранения иных последствий, причинами которых послужили нарушения Собственника, предусмотренные указанными выше пунктами настоящего Договора. Если при этом будет нарушена гарантия на фасад МКД Собственник обязан компенсировать Управляющей организации все расходы, понесенные в связи с не гарантийным обслуживанием фасада.

4.3.32 Не нарушать прочностные характеристики и не разрушать несущие конструкции МКД, не ухудшать сохранность и внешний вид фасадов.

#### 4.4 Собственник имеет право:

4.4.1 Осуществлять контроль выполнения Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору.

4.4.2 Получать жилищно-коммунальные услуги надлежащего качества, при необходимости привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

4.4.3 Требовать изменения размера платы за помещение в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

4.4.4 Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06 мая 2011 года.

4.4.5 Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

4.4.6 Потребовать от Управляющей организации осуществить монтаж (демонтаж) в помещении Собственника индивидуальные приборы учета холодной и горячей воды.

4.4.7 Получать от Управляющей организации акты о непредставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устраниении выявленных недостатков в установленные сроки. Не позднее 6 (шести) месяцев по окончании расчетного периода направлять Претензию в Управляющую организацию о непредставлении или предоставлении коммунальных и прочих услуг надлежащего качества в расчетном периоде.

4.4.8 Выносить на обсуждение и инициировать общие собрания собственников по утверждению ставок с учетом предложений Управляющей организации.

### 5. Ограничение предоставления Коммунальных услуг

5.1 Условия ограничение предоставления коммунальных услуг регулируется действующим законодательством Российской Федерации, в частности, без ограничения, на момент заключения настоящего Договора Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

### 6. Цена Договора, размер платы за помещение, коммунальные и дополнительные услуги, порядок ее внесения

6.1 Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорционально занимаемому Собственником помещению.

6.2 Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется на основании Приложения № 4 к настоящему Договору и включает:

а) стоимость платы за содержание помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, а также плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в МКД, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в МКД;

б) стоимостью дополнительных услуг в соответствии с Приложением № 4 к настоящему договору.

Утвержденный решением общего собрания собственников помещений МКД размер платы за содержание и ремонт помещения может быть изменен решениями последующих общих собраний только при условии письменного согласования с Управляющей организацией.

6.3 Плата за содержание и текущий ремонт, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в МКД, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в МКД вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Плата за дополнительные услуги вносится предоплатой, либо непосредственно после оказания услуг, но не позднее двух дней с момента оказания услуги.

6.4 Плата за помещение, коммунальные, потребляемые при общем содержании имущества МКД, и дополнительные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки.

6.5 В выставляемом Управляющей организацией платежном документе указывается: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные и дополнительные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения с учетом исполнения условий настоящего договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг. Отдельной строкой указывается сумма начисленных пеней.

6.6 Собственники вносят плату за помещение, коммунальные и дополнительные услуги Управляющей организацией в соответствии с реквизитами, указанными в платежном документе системы ЕИРЦ Управляющей организации, либо непосредственно в кассу Управляющей организации.

6.7 Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за фактически оказываемые Управляющей организацией услуги и выполняемые работы.

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

6.9 В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в МКД стоимость этих работ, уменьшается пропорционально количеству полных 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.

6.10 Собственник 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.

6.11 При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

6.12 В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти и местного самоуправления, при этом изменение Договора, путем подписания дополнительного соглашения к Договору не требуется.

6.13 Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

6.14 Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату согласно Прайс-листу Управляющей организации.

6.15 При наличии просроченной задолженности за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги, денежные средства, перечисленные Собственником на расчетный счет Управляющей организации, независимо от назначения платежа и периода оплаты, указанного в едином платежном документе, засчитываются в погашение задолженности за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги предыдущих периодов, а в оставшейся части в счет текущей оплаты, согласно условиям настоящего договора.

6.16 Если платежный документ не получен Собственником в срок до 05 числа месяца, следующего за расчетным, то Собственник в течение 5 (пяти) дней должен сформировать платежный документ в личном кабинете на официальном сайте ООО "НТК-Плюс", [www.ntkplus19.ru](http://www.ntkplus19.ru)

6.17 Стороны договорились осуществлять оплату за услуги и работы, предоставляемые и выполняемые Управляющей организацией по Договору без подписания Актов приемки оказанных услуг и выполненных работ в расчетном периоде, и считать факт оплаты услуг по Договору подтверждением выполнения Управляющей организацией обязательств по Договору в полном объеме, при условии отсутствия письменной претензии, поданной Собственником в Управляющую организацию в течение 20 (двадцати) календарных дней после окончания расчетного периода о предоставлении услуг не в полном объеме и/или ненадлежащего качества.

## 7. Ответственность сторон

7.1 В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

7.2 В случае несвоевременного и/или не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленном частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим договором.

7.3 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 обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

7.4 Управляющая организация не несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу Собственников в МКД, возникший в результате строительных недостатков и скрытых дефектов, выявленных при эксплуатации МКД. В указанном случае Собственник вправе вызвать представителя Управляющей организации для составления акта и фиксирования нанесенного ущерба и в дальнейшем обратиться к Застройщику МКД с претензией о возмещении понесенного ущерба.

## **8. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора**

8.1 Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями:

8.1.1 Контроль осуществляется путем:

- а) подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- б) составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями п. 8.3-8.6 настоящего раздела Договора;
- в) обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

8.2 По требованию любой из сторон Договора составляется Акт о нарушении условий Договора в случаях:

- а) нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и/или проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу МКД;
- б) неправомерных действий Собственника.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения, акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

8.3 Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

8.4 Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности - их фотографирование или видеосъемку) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

8.5 Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр Акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

8.6 Принятые решения общего собрания Собственников о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

## **9. Порядок изменения и расторжения договора**

9.1 Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

**Настоящий Договор может быть расторгнут:**

9.1.1 В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае: – отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.) путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и – принятия общим собранием собственников помещений в МКД решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чём Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее, чем за 3 (три) месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации, о чём Собственник помещения должен быть предупреждён не позднее, чем за два календарных месяца до прекращения настоящего Договора, путем уведомления,

доставленного в почтовый ящик по месту нахождения Помещения Собственника, либо размещения в общедоступном месте на досках объявлений в случае, если:

- МКД окажется в состоянии непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
- не утверждения общим собранием Собственников стоимости на услуги и работы Управляющей организации по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, также тарифов на предоставление жилищно-коммунальных и дополнительных услуг.

9.1.2 По соглашению Сторон.

9.1.3 В судебном порядке.

9.1.4 Договор прекращается в случае смерти Собственника (со дня его смерти/ликвидации юридического лица).

9.1.5 В случае ликвидации Управляющей организации.

9.1.6 По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях.

9.2 В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации на основаниях, указанных в настоящем Договоре, Управляющая организация, одновременно с уведомлением Собственника, должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

9.3 Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

9.4 Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

9.5 В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана возвратить излишне полученных ей средств на указанный Собственником счет.

9.6 Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством. при этом, утвержденная решением общего собрания собственников жилых и нежилых помещений МКД стоимость платы за содержание помещения в период действия настоящего Договора может быть уменьшена последующими решениями общего собрания собственников жилых и нежилых помещений при наличии письменного согласия Управляющей организации.

## 10. Особые условия

10.1 Все споры, возникшие между Сторонами и разрешаемые в судебном порядке, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 11. Обстоятельства непреодолимой силы

11.1 Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны договора.

11.2 Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более чем 2 (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.

11.3 Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

## 12. Срок действия Договора

12.1 Настоящий Договор заключен сроком на 5 (пять) лет, вступает в силу с момента принятия условий договора общим собранием собственников и подписания Сторонами. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

12.2 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах - по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

**13. Приложения:**

1. Приложение №1 – Реестр собственников помещений в многоквартирном доме;
2. Приложение №2 - Состав общего имущества МКД;
3. Приложение №3 – Перечень услуг по управлению МКД, перечень работ (услуг) по содержанию общего имущества в МКД;
4. Приложение №4 – Цена Договора, размер платы за помещение, коммунальные и дополнительные услуги;
5. Приложение №5 – Разграничения зон ответственности обслуживания инженерного оборудования жилого многоквартирного дома, между Собственником и Управляющей компанией;
6. Приложение №6 – Информация об Исполнителе и ее представителях, о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства;
7. Приложение №7 – Порядок представления Исполнителем собственникам помещений и иным потребителям в многоквартирном доме информации об исполнении Договора;
8. Приложение № 8 – Отчет исполнителя. Состав информации, включаемой в отчет Исполнителя об исполнении Договора.

**14. Реквизиты сторон:**

Исполнитель:

Директор ООО «Управляющая компания  
«Теплый Дом»



Собственники помещений, согласно реестра  
(Приложение № 1)

Председатель Совета МКД

/Коврижникова Н.Н./