

Договор 1571-123  
управления многоквартирным домом между управляющей компанией и собственником  
жилого/нежилого помещения (лицом, принявшим помещения).

р.п. Краснообск

« 19 » 01 20 22 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Жилищная сервисная компания» именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Гребенюка Влалислава Александровича действующего на основании \_\_\_\_\_ стороны, и

(ФИО физического лица, наименование, ОГРН и ИНН юридического лица)

являющегося собственником жилого помещения или лицом(ами) принявшим(ми) жилое помещение № \_\_\_\_\_, общей площадью 44,6 кв. м, в многоквартирном доме по адресу: Новосибирский район, р.п. Краснообск, д. 1571 (далее – Многоквартирный дом) на основании акта – приема передачи № \_\_\_\_\_ от «14» 01 2022 г., именуемый в дальнейшем «Собственник», совместно именуемые далее «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

### 1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме Протокол от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_\_.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников жилых/нежилых помещений в Многоквартирном доме и лиц принявших жилые/нежилые помещения в Многоквартирном доме.

1.3. **Управляющая компания** является организацией, которой, предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами, в соответствии с требованиями Жилищного законодательства РФ, которая по заданию собственника в течении согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

**Собственник** - лицо, зарегистрировавшее право собственности на жилое/нежилое помещение в установленном законом порядке, а также лицо, принявшее жилое/нежилое помещение по Акту приема-передачи от Застройщика.

1.4. Управляющая компания осуществляет деятельность по управлению Многоквартирным домом на основании лицензии от 27.04.2015г. № 054-000074 на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

1.5. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 22.09.2003г. № 170, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг) и иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации и правовыми актами субъекта РФ, регулирующими жилищные отношения.

1.6. Управляющая компания в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения договора осуществляет обработку персональных данных граждан - Собственников и иных лиц, приобретающих жилые/нежилые помещения и (или) пользующихся жилыми/нежилыми помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных гражданам иным лицам определяются исключительно целями исполнения договора и нормами действующего законодательства Российской Федерации.

1.7. Подписанием Договора Собственники выражают согласие на возможность передачи Управляющей компании персональных данных с целью ведения учета жилищно - коммунальных услуг сторонним организациям для автоматизированного составления и печати квитанций, услуг по регистрационному учету, обеспечения работы Управляющей компании и выполнения Управляющей компанией обязанностей, предусмотренных законодательством. К персональным данным, подлежащим передаче, относятся данные, установленные действующим законодательством.

1.8. Управляющая компания осуществляет управление Многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и решениями, принятыми Общим собранием собственников и советом многоквартирного дома, в пределах установленной компетенции.

1.9. В состав общего имущества в многоквартирном доме (далее- общее имущество) на момент заключения настоящего Договора включаются помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты, состав которого определяется в *Приложении № 1* к настоящему Договору.

1.10. От имени Управляющей компании договор подписывается директором. Подпись директора может быть

ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты, состав которого определяется в *Приложении № 1* к настоящему Договору.

1.10. От имени Управляющей компании договор подписывается директором. Подпись директора может быть выполнена в виде факсимильного оттиска. Оригинал подписи директора или его факсимильный оттиск имеют одинаковую юридическую силу. Подпись заверяется печатью Управляющей компании.

1.11. От имени собственников Многоквартирного дома договор подписывается либо каждым собственником самостоятельно, либо уполномоченным представителем собственников многоквартирного дома - председателем Совета МКД-на основании доверенности, выданной собственником.

1.12. Высшим органом управления многоквартирным домом является общее собрание Собственников жилых/нежилых помещений в многоквартирном доме.

1.13. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам жилых/нежилых помещений, лицам, принявшим жилые/нежилые помещения в Многоквартирном доме и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме в соответствии с решением общего собрания Собственников.

## 2. Предмет договора

2.1. Предметом настоящего договора является исполнение Управляющей компанией, за плату, услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общедомового имущества Собственников, в целях обеспечения надлежащей эксплуатации Многоквартирного дома, расположенного по адресу: Новосибирский район, р.п. Краснообск, д. \_\_, содержания и ремонта его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории (далее - общедомовое имущество), а также в целях обеспечения предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользующимся жилыми/нежилыми помещениями в Многоквартирном доме лицам (членам семей собственников, гражданам - нанимателям, проживающим по договорам социального найма и членам их семей), а также для осуществления иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности за счет средств, уплачиваемых ими на эти цели.

2.2. Состав общего имущества, в отношении которого осуществляется управление, указан в *Приложении № 1* к настоящему Договору.

2.3. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на жилые/нежилые помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом Собственников жилых/нежилых помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

2.4. Перечень и периодичность работ (услуг) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, предоставляемых по настоящему договору Собственникам и лицам, пользующимся на законном основании жилым/нежилым помещением Собственника, приведен в *Приложении № 2* к настоящему Договору.

## 3. Цена договора. Порядок определения, начисления, внесения и изменения платы за жилое/нежилое помещение и иные услуги

3.1. Плата Собственника по настоящему договору включает в себя плату за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.2. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади жилого/нежилого помещения, принадлежащего Собственнику, согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется на основании решения общего собрания Собственников помещений, принятого с учетом предложений Управляющей компании на срок не менее чем один год, согласно утвержденному и прилагаемому к настоящему договору перечню услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (*Приложение № 2*).

В случае, если на общем собрании решение об установлении тарифа не было принято, в том числе отсутствие кворума, тариф устанавливается в размере, установленном (рекомендованном) нормативными актами органов местного самоуправления.

Предложения Управляющей компании о перечне, объемах и качестве услуг и работ должны учитывать состав, конструктивные особенности, степень фактического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома. При формировании предложений о размере платы за содержание жилого помещения Управляющей компанией учитываются результаты анализа фактических затрат на оказание соответствующих услуг и выполнение работ в предыдущем году и стоимость данных работ, применяемая при управлении многоквартирными домами с аналогичными техническими характеристиками.

3.4. Размер ежемесячного минимального взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативно-правовым актом субъекта Российской Федерации. Собственники многоквартирного дома вправе на общем собрании выбрать один из способов формирования фонда капитального ремонта, который осуществляется в соответствии со ст. 170 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.5. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником (нанимателем, арендатором) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, в порядке, установленном органами государственной власти.

3.6. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.7. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом.

3.8. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.9. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки (п. 3.8 настоящего Договора) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей компанией или расчетно-кассовыми организациями по поручению Управляющей компании, либо самостоятельно в отсутствии платежных документов.

3.10. В выставляемом платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды.

3.11. Собственник вносит плату в соответствии с настоящим Договором на расчетный (лицевой, транзитный) счет расчетно-кассовой организации с которой у Управляющей компании заключен договор или на расчетный счет Управляющей компании. Плата или часть платы Собственника помещения по настоящему договору может вноситься за него в установленном порядке, нанимателями, арендаторами помещений в многоквартирном доме, иными лицами.

3.12. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за содержание помещения и за коммунальные ресурсы.

3.13. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. (Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (ред. от 13.07.2019) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»).

3.14. Собственник вправе обратиться в Управляющую компанию в письменной форме о выявлении факта нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей компанией перерасчет платы за допущенные нарушения, при условии составления соответствующего Акта.

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

3.16. 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 собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

3.17. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

3.18. Планово- договорная стоимость работ/услуг включенных в Перечень работ, услуг, на каждый год действия договора определяется следующим образом: на дату заключения договора - в разделе *Приложения № 2* к договору, во второй и последующие годы действия договора такая стоимость индексируется (увеличивается) Управляющей компанией на процент инфляции. Размер такого процента определяется согласно информации Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Новосибирской области об изменении потребительских цен в Новосибирской области за декабрь соответствующего года по отношению к декабрю предыдущего года в категории: Индекс потребительских цен в группировке «Текущее содержание и ремонт жилого помещения», если иной размер не установлен Собственниками голосованием на общем собрании.

3.19. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату (за счет средств, собранных от провайдеров, рекламы, дополнительных/целевых взносов) по отдельно заключенным договорам. При оказании услуг по организации работ по текущему ремонту общего имущества дома и реализации мероприятий в целях осуществления функций технического надзора при его проведении, которые не предусмотрены утвержденным перечнем работ по текущему ремонту Управляющая компания дополнительно взимает плату в размере 10 % от общей итоговой фактической стоимости работ, в том числе стоимости материалов.

3.20. При возникновении необходимости приведения общего имущества в соответствии с требованиями правил безопасности, в том числе наличия предписаний государственных органов, выданных по факту нарушения норм действующего законодательства Управляющая компания самостоятельно определяет порядок и способ выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД (за исключением случаев, когда в соответствии с действующим законодательством требуется согласие Собственников помещений). При исполнении предписания контролирующих органов в отношении общего имущества многоквартирного дома и в случае проведения видов работ, не принятых общим собранием собственников, а также требующих затрат свыше, чем предусмотренные решениями общих собраний, Управляющая компания производит необходимые работы с последующим доначислением Собственникам помещений произведенных затрат по

лицевым счетам, пропорционально площади жилого/нежилого помещения.

#### 4. Общее имущество многоквартирного дома

4.1. Состав общего имущества Многоквартирного дома определен в соответствии с действующим законодательством.

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/нежилое помещение, жилищные и коммунальные услуги и указан в Приложении 2 к настоящему Договору.

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 и утверждается с учетом предложений Управляющей компании на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

#### 6. Обязанности и права Сторон

6.1. Управляющая компания обязана:

6.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему Договору с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий ГЖИ.

6.1.2. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме, в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

6.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Перечнем и периодичностью услуг и работ по содержанию общего имущества (Приложение № 2). В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая компания обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

Выполненные работы должны приниматься с составлением Акта приемки, с участием уполномоченного представителя Совета многоквартирного дома. Список лиц, уполномоченных собственниками МКД на взаимодействие с Управляющей компанией и подписание актов выполненных работ (оказанных услуг), определяется решением общего собрания собственников МКД, а при отсутствии уполномоченных лиц, а также уклонение от подписания Акта выполненных работ уполномоченными лицами, Акт выполненных работ подписывается любым собственником.

6.1.4. В целях исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 6.1.2, 6.1.3 настоящего договора заключать договоры со специализированными организациями (Индивидуальными предпринимателями), оказывающими услуги по техническому обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества собственников в многоквартирном доме и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, в соответствии с Правилами предоставления услуг, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, надлежащего качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, а также с организациями коммунального комплекса на снабжение коммунальными ресурсами, для предоставления коммунальных услуг собственнику, иным законным пользователям помещения, а также на общедомовые нужды (ОДН):

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление;
- е) газоснабжение (при наличии условий).

6.1.5. Производить начисление, сбор, перерасчет платежей за услуги по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальные и иные услуги в порядке и сроки, установленные законодательством.

6.1.6. Информировать Собственника о заключении указанных в п. 6.1.4 настоящего Договора договоров и порядке оплаты услуг.

6.1.7. Размещать информацию о коммунальных услугах и порядке их предоставления в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

6.1.8. Доводить до сведения Собственников жилых/нежилых помещений информацию о видах, стоимости и порядке оказания (выполнения) за отдельную плату услуг и работ в отношении имущества Собственников жилых/нежилых помещений, не входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, посредством размещения данной информации на стендах в подъездах многоквартирного дома, в помещении и на интернет-сайте Управляющей компании.

6.1.9. Ежемесячно предоставлять единый платежный документ на оплату путем доставки в квартирный почтовый ящик по месту нахождения жилого помещения или вручения лично в руки собственнику или совместно проживающим с ним членам семьи.

6.1.10. Информировать собственника, путем размещения информации на информационных досках, об изменении размеров установленных платежей за содержание и ремонт общего имущества и иных услуг, стоимости предоставляемых коммунальных услуг.

6.1.12. Вести отдельный учет поступлений платежей и затрат, связанных с выполнением настоящего Договора.

6.1.13. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилищно-коммунальные услуги.

6.1.14. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять текущие заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

6.1.15. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации/заказчика- застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в

соответствии с результатами проводимых осмотров.

6.1.16. Регулярно, с учетом периодичности, установленной Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, а также не менее 2 раз в год с участием Совета многоквартирного дома, а при его отсутствии собственниками, изъявившими желание проводить осмотры общего имущества в многоквартирном доме, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать и корректировать с учетом обращений Собственников помещений планы работ.

Результаты осмотров (общих, частичных, внеочередных) должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах, актах.

6.1.17. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся данного Договора, в сроки, предусмотренные законодательством РФ.

- размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей компании информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника иными способами.

6.1.18. Производить по требованию Собственника жилого/нежилого помещения сверку платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления Собственнику помещения платежей с учетом соответствия качества предоставляемых услуг требованиям законодательства, а также правильность начисления неустоек (штрафов, пеней), либо в случае неправильного начисления платы производить ее корректировку.

6.1.19. Вести в специальных журналах учет устных и письменных заявок Собственников и пользователей помещений на оперативное устранение неисправностей и повреждений инженерного оборудования, строительных конструкций и других элементов многоквартирного дома.

Указанные заявки рассматривать в день поступления. При невозможности исполнения в день обращения информировать о сроках исполнения.

6.1.20. Представлять Собственнику предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

6.1.21. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества в рамках действующего законодательства.

6.1.22. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение двух суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

6.1.23. По требованию Собственника или пользователя жилого/нежилого помещения, в возможно короткий срок, не более одних суток, направить своего представителя для выяснения причин не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника либо пользователю жилого/нежилого помещения в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг.

6.1.24. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом.

6.1.25. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно, в течение установленного законом срока, снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета. По требованию любого из Собственников помещений, в течении одного рабочего дня, следующего за днем обращения, ознакомить его с содержанием указанного журнала.

6.1.26. Не менее чем за сутки до начала проведения плановых работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения, за исключением аварийных ситуаций, либо путем направления электронного сообщения с данной информацией на любой, известный телефонный номер собственника помещения. В случае, если возражений на отправленное сообщение от Собственника не поступило в течении 3 (три часа) с момента направления, время считается согласованным.

6.1.27. Ежегодно представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, в рамках Жилищного кодекса Российской Федерации, и настоящего договора, а также за 30 дней до истечения срока действия либо расторжения. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре. Отчет размещается на информационной доске объявлений, в помещении Управляющей компании, а также на интернет- сайте Управляющей компании. Если в течении 14 календарных дней с момента размещения отчета на сайте от собственников не поступило возражений в письменном виде, на отчет, он считается принятым.

6.1.28. В течение срока действия настоящего Договора размещать на своем сайте либо на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, или в офисе Управляющей компании, годовые отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору.

6.1.29. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или жилому/нежилому помещению (ям) Собственника.

6.1.30. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору, включая письменные просьбы Собственника о защите его интересов.

6.1.31. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т. ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей компании уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в Многоквартирном доме. Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в Многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

6.1.32. Заключить, за отдельную от настоящего Договора плату, договор страхования объектов общего имущества Собственника со страховой организацией в случае принятия такого решения общим собранием Собственников помещений или требований законодательства РФ.

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

6.1.34. Обеспечивать по решению общего собрания Собственников помещений и за счет их средств изготовление недостающей технической документации на многоквартирный дом и внесение в нее с учетом результатов проводимых осмотров изменений, отражающих состояние дома.

6.1.35. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенных законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

6.1.36. Осуществлять по установленному прейскуранту цен, на возмездной основе по заявлению Собственника, дополнительные работы, не относящиеся к обязательным работам, перечисленным в перечне и установленным нормативными актами РФ.

6.1.37. Нести иные обязанности, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

6.2. Управляющая компания вправе:

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

6.2.2. Самостоятельно формировать резерв на проведение текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме, определять порядок и способ выполнения обязательств по настоящему договору, за исключением случаев, когда в соответствии с действующим законодательством или настоящим договором требуется получение согласование собственников жилых/нежилых помещений многоквартирного дома.

6.2.3. Требовать допуска в жилое/нежилое помещение работников или представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Собственником время, а для ликвидации аварий - круглосуточно.

6.2.4. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных ею в результате нарушения Собственником обязательств по настоящему договору.

6.2.5. Требовать от Собственника возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в многоквартирном доме с составлением акта.

6.2.6. На условиях, определенных решением Совета МКД, пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с их назначением.

6.2.7. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

6.2.8. Производить начисление платежей за предоставляемые коммунальные услуги на лиц, проживающих в жилом помещении Собственника, не оборудованном приборами учета потребления коммунальных услуг без постоянной или временной регистрации и потребовать у Собственника их оплаты.

Основанием для начисления платежей является акт о проживании указанных лиц, составленный представителем Управляющей компании совместно с одним из представителей собственников помещения в многоквартирном доме.

6.2.9. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилищно-коммунальные услуги, при отсутствии оплаты на счете Управляющей компании за прошедший месяц, в течении следующего календарного месяца.

6.2.10. Осуществлять целевые сборы по решению общего собрания собственников помещения в многоквартирном доме.

6.2.11. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

6.2.12. Готовить в соответствии с условиями предложения общему собранию Собственников помещений по установлению на предстоящий год при необходимости:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней работ и услуг;

6.2.13. Проводить, согласно действующему законодательству проверки сохранности пломб на индивидуальных приборах учета потребления коммунальных ресурсов (вода, эл. энергия), (не чаще одного раза в 3 месяца), в соответствии Постановлением Правительства № 354 от 06.05.2011 г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям жилых помещений в многоквартирных домах и жилых домов» пп. 82, 83, а также правильности учета потребления коммунальных ресурсов фактическим объемам потребления по показаниям индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления ресурсов. В случае выявления несоответствия переданных Собственником сведений о количестве (объеме) потребленных коммунальных ресурсов фактическим объемам потребления по показаниям приборов учета, в одностороннем

порядке производить перерасчет размера платежа за коммунальные услуги на основании показаний приборов учета. В случае выявления неисправных (неопломбированных) приборов учета потребления коммунальных ресурсов перерасчет производится исходя их норматива, установленного для граждан, не имеющих приборы учета потребления, начиная с даты предыдущей проверки правильности учета потребления коммунальных ресурсов. В случае выявления факта (воздействие извне на прибор учета потребления), влияющего на правильность показаний приборов учета, передать акт (о выявлении такого факта) в соответствующую структуру для принятия мер ответственности, при этом производится перерасчет платежей за коммунальные услуги исходя из норматива, установленного для граждан, не имеющих приборы учета потребления, начиная с даты предыдущей проверки правильности учета потребления коммунальных ресурсов.

6.2.14. Информировать уполномоченные органы контроля и надзора о несанкционированном переоборудовании и перепланировке помещений, общего имущества в доме, а также об использовании их Собственником жилого/нежилого помещения, иными лицами не по назначению.

6.2.15. В соответствии с решением общего собрания Собственников жилых/нежилых помещений в многоквартирном доме распоряжаться общим имуществом Собственников жилых/нежилых помещений посредством заключения соответствующих договоров (аренды, установки и эксплуатации рекламных конструкций и др.).

При заключении договоров в качестве представителя от имени собственников, возмещать расходы Управляющей компании по сбору, учету и обработке денежных средств в безналичном порядке, за счет дополнительно собранных средств от аренды общего имущества, в размере 10 % от суммы каждого договора (Налог УСН, услуги ОПС, услуги Банка, сопровождение договора).

6.2.16. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет, в соответствии с законодательством.

6.2.17. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством.

6.2.18. Требовать от собственника предоставить документацию, свидетельствующую о праве собственности.

6.2.19. При наличии системы видеонаблюдения предоставлять собственникам жилых/нежилых помещений доступ к архивам записей или на физическом носителе только на основании мотивированного заявления о совершенных правонарушениях действиях или преступлениях.

6.2.20. Использовать денежные средства, поступающие на счет МКД от третьих лиц за использование общего имущества, для осуществления работ, требующих немедленного проведения.

6.2.21. Быть инициатором общих собраний Собственников помещений в многоквартирном доме.

6.2.22. Если по итогам исполнения договора фактические расходы Управляющей компании оказались меньше тех, что учитывались при установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД, то при наличии подписанных Актов выполненных работ и услуг по итогам года собственниками, разница остаётся в распоряжении Управляющей компании.

6.2.23. Осуществлять индексацию платы в соответствии с п. 3.21. Договора.

6.2.24. В случае вынесения Государственной жилищной инспекцией или иным уполномоченным органом предписания о выполнении работ или услуг, не входящих в Приложение № 2, то такие работы (услуги) выполняются Управляющей компанией за счет Собственников помещений в многоквартирном доме.

6.2.25. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

6.3. Собственник (лицо, принявшее помещение) 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 бытовые отходы только в специально оборудованные места, а строительный и крупногабаритный мусор вывозить на полигоны самостоятельно.

6.3.2. Не нарушать права и законные интересы соседей, в том числе соблюдать правила о тишине в соответствии с действующим законодательством, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

6.3.3. Обеспечить доступ в занимаемые помещения, в заранее согласованное время, уполномоченных представителей и специалистов Управляющей компании 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.

6.3.4. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

6.3.5. Уведомлять Управляющую компанию в 10-дневный срок о сдаче жилого помещения в аренду.

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 и согласованием проекта с управляющей компанией.

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.

6.3.10. Нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать услуги отопления жилых помещений с момента возникновения права пользования.

6.3.11. Принять меры по установке индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг (при отсутствии).

6.3.12. При сдаче помещения по договору найма, аренды производить оплату за жилищные и коммунальные услуги самостоятельно, либо обязать производить оплату нанимателя, арендатора.

6.3.13. Утилизировать отходы в строго отведенные для этого места и площадки, при необходимости предварительно проведя сортировку.

6.3.14. Использовать урны только по назначению и для мелкого мусора.

6.3.15. Ежегодно принимать решения об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

6.3.16. Предоставлять Управляющей компании в течение 5-ти рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (техническую документацию из БТИ на помещение);

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих (в случае отсутствия индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов).

6.3.17. Выполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором, действующим законодательством.

6.4. Собственник помещения (лицо, принявшее помещение) не вправе:

6.4.1. Вмешиваться в конструктив многоквартирного дома (установка кондиционеров, навесов, перенос зон кухни, ванны, туалета) в помещениях квартиры, не предназначенных для оборудования их системами водоснабжения и водоотведения, объединение лоджии/балкона с комнатой/кухней, присоединение технических помещений и прочее).

6.4.2. Увеличивать нагрузку на инженерные системы (установка водяного теплого пола).

6.4.3. 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.

6.4.4. Производить отбор теплоносителя из системы отопления для нужд горячего водоснабжения без письменного разрешения Управляющей компании.

6.4.5. 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.

6.4.6. Нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

6.4.7. Осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей компанией.

6.5. Собственник помещения (лицо, принявшее помещение) 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.

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

6.5.4. 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;

- возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы или оказанной услуги своими силами или третьими лицами.

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

6.5.6. Выбрать лиц, которым Управляющая компания, будет представлять письменный отчет о выполнении своих обязанностей по настоящему Договору.

6.5.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю, арендатору, пользователю данного помещения в случае сдачи его внаем, аренду или пользование.

## **7. Порядок передачи части общего имущества многоквартирного дома в пользование третьим лицам**

7.1. Общее имущество многоквартирного дома может быть передано в пользование третьим лицам. Управляющая компания является уполномоченным лицом Собственника помещений на заключение договоров об использовании общего имущества многоквартирного дома на условиях, определенных решением общего собрания Собственников, а в случае отсутствия такого решения на условиях, определенных Управляющей компанией в интересах Собственника. Контроль за исполнением третьим лицом обязательств по такому договору осуществляет Управляющая компания.

7.2. За ведение договора передачи в пользование третьим лицам части общего имущества многоквартирного дома Управляющая компания получает вознаграждение в размере 10 % от стоимости заключенного договора.

## **8. Осуществление контроля за выполнением сторонами обязательств по Договору**



8.1. Контроль исполнения Управляющей компанией настоящего Договора осуществляется Собственником помещений (лицом, принявшим помещения) и доверенными им лицами или уполномоченными представителями Собственника(ов) в соответствии с их полномочиями, а также уполномоченными органами.

8.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей компании не позднее 30 рабочих дней с даты письменного обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- получения от руководителя Управляющей компании отчёта о выполнении обязательств по настоящему договору за прошедший год не позднее 31 марта года, следующего за отчётным;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- составления актов о нарушении условий Договора.

8.2. Контроль исполнения Собственником (лицом, принявшим помещения) своих обязательств по настоящему договору осуществляется уполномоченным представителем Управляющей компании, а также иными, уполномоченными на то должностными лицами государственных и муниципальных органов.

8.3. Акт должен содержать: дату, время и место его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), Управляющей компании, иным лицам; описание, фотографии, видеозапись (при наличии возможности) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника, лица принявшего помещения (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи лица принявшего помещения, члена семьи нанимателя).

Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разд. 6 настоящего Договора.

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

8.4. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей компании, Собственника, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей собственников (соседей) и других лиц. Если в течение двух часов в дневное время или трех часов в ночное время (с 22.00 до 7.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении вызванные лица не прибыли для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без их присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

8.5. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника.

8.6. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику, а второй - Управляющей компании.

8.7. Если стороны не пришли к единому мнению относительно объема и качества оказанных услуг и выполненных работ, ими может быть привлечен эксперт (экспертная организация).

8.8. Контроль деятельности Управляющей компании включает в себя предоставление уполномоченным представителям собственников помещений информации о состоянии переданного в управление общего имущества и возможности проведения контрольных осмотров.

8.9. Контроль и оценка деятельности Управляющей компании уполномоченными лицами, выбранными общим собранием Собственников помещений, в порядке подготовки к общему собранию Собственников помещений осуществляется по следующим критериям:

- ✓ Санитарное состояние мест общего пользования в многоквартирном доме (лифты, лестничные клетки, общие коридоры, чердаки, подвалы);
- ✓ Уровень сбора платежей за жилищные и коммунальные услуги, прочих платежей;
- ✓ Своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами, в том числе с ресурсоснабжающими и подрядными организациями;
- ✓ Наличие и выполнение перспективных и текущих планов работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- ✓ Содержание и санитарное состояние придомовой территории в границах земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме (газоны, контейнерные площадки, зеленые насаждения);
- ✓ Содержание и санитарное состояние объектов внешнего благоустройства, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме (детские и спортивные площадки, малые архитектурные формы и т.д.);
- ✓ Количество обоснованных жалоб собственников и пользователей помещений на качество жилищно-коммунального обслуживания, технического и санитарного состояния многоквартирного дома;
- ✓ Своевременность предоставления собственникам помещений, их уполномоченным представителям и (или) общему собранию собственников помещений отчетной информации;
- ✓ Иные критерии (указать при наличии).

8.10. Контроль за исполнением обязательств Управляющей компании по настоящему договору, контроль за соблюдением правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД осуществляется собственником самостоятельно либо Советом МКД.

## 9. Особые условия

9.1. В случае, если собственником жилого/нежилого помещения является муниципальное образование, субъект Российской Федерации или Российская Федерация (далее – Наймодатель (Арендодатель)), предоставляющие помещение по договору социального найма/аренды, то в отношении нанимателей (арендаторов) действуют только положения пунктов

настоящего Договора, указанных в дополнительном неотъемлемом соглашении к настоящему Договору (далее – Соглашение), при этом:

- плата за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения (за исключением платы за капитальный ремонт) и коммунальные услуги вносится нанимателями (арендаторами) жилых/нежилых помещений соответствующего жилищного фонда;
- размер платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения для нанимателей (арендаторов) помещений устанавливается органами местного самоуправления;
- если размер вносимой нанимателями таких помещений платы меньше, чем размер платы, установленной собственниками многоквартирного дома на общем собрании, то оставшаяся часть платы вносится наймодателем/арендодателем указанных жилых/нежилых помещений в порядке, установленном Соглашением.

#### 10. Ответственность Сторон

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

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

10.3. Собственник (лицо, принявшее помещения) несет ответственность в виде возмещения убытков, причиненных Управляющей компании невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств по настоящему Договору.

10.4. При этом:

10.4.1. Собственник (лицо, принявшее помещения) несет ответственность в соответствии с действующим законодательством, при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

10.4.2. В случае неисполнения Собственником (лицом, принявшим помещения) 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.

10.4.3. Собственники (лица, принявшие помещения), не обеспечившие допуск в помещения должностных лиц Управляющей компании и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

#### 11. Срок действия Договора

11.1. Настоящий Договор вступает в силу на момент его подписания сторонами и начинает действовать с даты начала управления многоквартирным домом и действует в течении трех лет.

11.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

11.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей компании о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Количество пролонгаций не ограничено.

11.4. Срок действия Договора может быть продлен по соглашению сторон, если вновь избранная организация для управления Многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания Собственников помещений, в течение 3 дней с даты подписания договора об управлении Многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

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

12.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей компании, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за один месяц до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению, в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает;

- Многоквартирный дом имеет отрицательное воздействие на рентабельность Управляющей компании в течении одного квартала.

- Собственники приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей компании;

б) по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием Собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной Управляющей компании, о чем Управляющая компания должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания, копий всех прилагаемых к такому протоколу документов, включая реестры и решения (бюллетени);

- систематического нарушения Управляющей компанией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ по настоящему Договору;

12.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон:

12.2.1. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать за тридцать дней до его прекращения.

12.2.2. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

12.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через один месяц с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

12.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей компании по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая компания одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить

законодательством.

12.8. Решение общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющей компанией.

12.9. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

12.10. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, уполномоченному, назначенному общим собранием Собственников, на получение такой документации.

12.11. В установленном законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

12.12. Настоящий Договор не подлежит изменению, расторжению, прекращению, при уступке основных прав Договора Управляющей компанией третьим лицам являющимся в соответствии с жилищным законодательством РФ лицензиатами деятельности по управлению многоквартирными домами. С возможностью внесения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта РФ на территории которого лицензиат осуществляет свою деятельность. Так же включая такие действия при, слиянии, присоединении, разделении, выделении, преобразовании, поглощении, реорганизации банкротстве-ликвидации Управляющей компании.

12.13. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны обеими сторонами.

### 13. Заключительные положения

13.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью.

13.2. Уполномоченным представителем Управляющей компании для решения текущих вопросов и оперативного взаимодействия с Собственником является руководитель Управляющей компании, тел: 375-72-94.

13.3. Неотъемлемой частью Договора являются:

Приложение № 1. Состав общего имущества, в отношении которого осуществляется управление

Приложение № 2. Перечень и периодичность услуг и работ, выполняемый Управляющей компанией

13.4. Настоящий договор составлен в двух равнозначных экземплярах, хранящихся у каждой Стороны.

### 14. Обработка Персональных данных

14.1 В соответствии с требованиями статьи 9 Федерального закона от 26.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных», свободно, своей волей и в своем интересе, настоящим даю свое согласие ООО УК «Жилищная сервисная компания» ИНН 5404522996 на обработку и передачу третьим лицам своих персональных данных в целях исполнения настоящего договора.

### 15. Подписи Сторон

Управляющая компания:

ООО УК «Жилищная сервисная компания»

630022, г. Новосибирск, ул. Петухова, дом №156

ИНН/КПП 5404522996/540301001, ОГРН 1145476129831

р/с 40702810444050026291

Сибирский банк ПАО «СБЕРБАНК»

к/с 3010181050000000641, БИК 045004641

Контактный телефон: 375-72-94,

Бухгалтерия: 217-46-44.

Директор



## Состав общего имущества многоквартирного дома.

В состав общего имущества включаются:

1. 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 и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);  
(в ред. Постановления Правительства РФ от 27.02.2017 N 232)

б) крыши;

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

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

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);  
(в ред. Постановления Правительства РФ от 09.07.2016 N 649)

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

е(1)) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

(пп. «е(1)» введен Постановлением Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498)

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.

2. 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.  
(абзац введен Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354)

3. 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-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях. (в ред. Постановления Правительства РФ от 14.05.2013 N 410)

4. 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 многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

5. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491

Ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ

Директор

Собственник

Гребенюк В.А.

