

ДОГОВОР № 8/2021  
управления многоквартирным домом

г. Киров

«01» июля 2021 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ЖилЭксперт»**, в лице директора Селюнина Владимира Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений, расположенных в многоквартирном доме по адресу: г. Киров, Октябрьский проспект, д. 101 (далее многоквартирный дом), именуемые в дальнейшем «Собственник» («Пользователь»), по инициативе «Собственников» и в соответствии с решением общего собрания «Собственников» помещений в форме очного/заочного голосования от 01 июля 2021 г., заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Настоящий Договор управления заключен в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса РФ и решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 101 по Октябрьскому проспекту города Кирова.
- 1.2. Условия данного договора определены Общим собранием собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. Данные условия являются одинаковыми и обязательными для всех собственников помещений.
- 1.3. При выполнении условий настоящего Договора, кроме положений самого договора, Стороны руководствуются Конституцией РФ, действующим законодательством РФ, в том числе «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.03г. №170, «Правилами пользования жилыми помещениями», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25, правилами пользования электро- и теплоэнергией, водой и канализацией, ППБ-01-03, принятыми техническими регламентами, СНиПами, СанПиНами, иными нормативно-правовыми актами федерального законодательства, законодательства Кировской области и правовыми актами МО «Город Киров».
- 1.4. При вступлении в действие после заключения настоящего договора нормативных актов, затрагивающих права и обязанности как Управляющей организации, так и Собственников (Пользователей) жилых и нежилых помещений, Стороны настоящего договора будут руководствоваться требованиями действующего законодательства.
- 1.5. В момент передачи МКД в управление Управляющей организации составляется и подписывается Акт технического состояния МКД с участием представителей Управляющей организации, представителей Собственника. В Акте описывается имущество, входящее в состав общего имущества МКД, принимаемого в управление Управляющей организацией, его технические и физические характеристики, недостатки, комплектность, повреждения, износ, заключение инженерно-технической службы Управляющей организации о необходимости проведения ремонтных работ, внесения улучшений.

## 2. ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

**Многоквартирный дом** — совокупность двух и более помещений, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, принадлежащий жилому дому, либо в помещения общего пользования, и элементов общего имущества, состав которого определяется в соответствии с жилищным законодательством РФ.

**Собственник** - субъект права (физическое, юридическое лицо. Российская Федерация, субъект РФ, муниципальное образование), обладающий правом собственности на жилое/нежилое помещение в многоквартирном доме, несущий бремя ответственности за данное помещение и его содержание, а также за общее имущество собственников помещений в данном доме в размере доли, пропорциональной общей площади указанного помещения (доли участия).

**Дееспособные члены** семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность за нарушение требований настоящего договора (ст. 31 ЖК РФ).

Собственники помещения в многоквартирном доме, обладающие им на праве общей долевой собственности, несут солидарную ответственность по внесению обязательных платежей за указанное помещение.

**Пользователи** - иные лица, пользующиеся нежилым помещением на любых законных основаниях: арендаторы помещений по договору аренды, безвозмездного пользования, оперативного управления и т.д., на которых собственник возложил обязанность заключения договора управления.

**Наниматели** — лица, пользующиеся помещениями в многоквартирном доме по договорам найма.

**Нежилое помещение** - помещение в многоквартирном доме, которое не является жилым помещением и общим имуществом в многоквартирном доме.

**Общее имущество** - имущество, принадлежащее собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности (согласно статьи 36 ЖК РФ и «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491), а именно:

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 (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и 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.

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-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)

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.

(абзац введен Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354)

В состав общего имущества включаются внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорной арматуры (крана) включительно, расположенной на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением бытового газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению.

(абзац введен Постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 N 410; в ред. Постановления Правительства РФ от 09.09.2017 N 1091)

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

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, **система видеонаблюдения**, 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.

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.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

**Доля участия** - доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на управление, содержание, текущий и капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Доля участия рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащего собственнику помещения к общей площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

**Управляющая организация** - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

**Управление многоквартирным домом** - совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания/деятельности Собственников в их жилых/нежилых помещениях в данном многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также организация обеспечения собственников жилищными, коммунальными и прочими услугами.

**Содержание общего имущества** - деятельность по обеспечению надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, а также от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

**Текущий ремонт общего имущества** - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

**Капитальный ремонт общего имущества** - ремонт общего имущества в многоквартирном доме с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей.

**Плата за содержание и ремонт помещения** - обязательный платеж, взимаемый с собственника жилого/нежилого помещения, включающий в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

**Плата за коммунальные услуги** - плата за горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

**Коммунальные услуги** - осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов.

**Исполнитель** - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги.

**Ресурсоснабжающая организация** - юридическое лицо, независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных бытовых вод).

**Коммунальные ресурсы** - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, природный газ, тепловая энергия, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

**Норматив потребления коммунальных услуг** - количественный показатель объема потребления коммунального ресурса, утверждаемый в установленном порядке органами государственной власти субъектов Российской Федерации и применяемый для расчета размера платы за коммунальную услугу при отсутствии приборов учета.

**Потребитель** - лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, жилым домом, домовладением, потребляющее коммунальные услуги.

**Коллективный (общедомовой) прибор учета** - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом.

**Индивидуальный прибор учета** - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в одном

жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме (за исключением жилого помещения в коммунальной квартире), в жилом доме (части жилого дома) или домовладении.

**общий (квартирный) прибор учета** - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в коммунальной квартире;

**Уполномоченный представитель (представители) собственников** — выбранный(ые) в соответствии с действующим законодательством лица, уполномоченные представлять интересы собственников во взаимоотношениях с физическими и (или) юридическими лицами, в том числе с Управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом (Совет дома, председатель Совета дома).

### 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Предметом договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Киров, Октябрьский пр-кт д. 101, является осуществление Управляющей организацией по заданию Собственников в течение согласованного срока за обусловленную плату следующей деятельности:

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания/деятельности Собственников (пользователей, нанимателей) в их жилых/нежилых помещениях в данном многоквартирном доме, в том числе реализация «Управляющей организацией» решений Общих собраний собственников по вопросам, связанным с управлением, содержанием и ремонтом дома;
- оказание услуг и выполнение работ по надлежащему управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме;
- реализация согласованного решения вопросов пользования общим имуществом дома;
- предоставления коммунальных услуг с учетом степени благоустройства дома;
- осуществление иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

3.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, определяется статьей 36 Жилищного кодекса РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, техническим паспортом на многоквартирный дом, актом описания технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности (**Приложение № 1А, 1Б**).

3.3. **В состав услуг и работ по настоящему договору управления не входят:**

а) содержание и ремонт входных дверей в жилое/нежилое помещение, окон и дверей, расположенных внутри жилого/нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;

б) утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в помещениях, не являющихся помещениями общего пользования;

в) уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих земельных участков.

3.4. Содержание и ремонт жилых/нежилых помещений Собственников (Пользователей, Нанимателей) осуществляется за их счет, если иное не предусмотрено действующим законодательством и/или условиями договоров аренды, безвозмездного пользования, найма и т.д.

3.5. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и ремонту в границах эксплуатационной ответственности согласно Акту о границах эксплуатационной ответственности сторон (**Приложение №1А, 1Б**). Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме закреплен в **Приложениях № 2 и № 3** к настоящему договору, являющихся неотъемлемой его частью.

Перечень работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регламентируется постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 N 290.

3.6. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственников (Пользователей, Нанимателей) помещений в период срока действия договора, установленного в разделе 10 настоящего договора.

3.7. Условия настоящего договора определены собранием собственников помещений в многоквартирном доме и являются обязательными для всех Собственников и Пользователей помещений.

3.8. Собственники помещений поручают управляющей организации требовать с предыдущей управляющей (обслуживающей) организации или ТСЖ (ЖСК, ЖК) денежные средства, поступившие по ранее заключенному договору или в качестве членских взносов, а также оплаченных в аванс платежей и денежных средств по не исполненным обязательствам такой организацией. Средства, полученные от предыдущей организации, направляются на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД. В этих целях управляющей компании поручено представлять интересы собственников со всех инстанциях, включая судебные органы.

3.9. Собственник помещения дает согласие управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, удаление и уничтожение персональных данных.

3.10. Для исполнения договорных обязательств собственники и наниматели помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение в МКД.

сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей, копии правоустанавливающих документов.

3.11. Собственник муниципальных помещений по настоящему договору действует в интересах нанимателя и за его счет.

3.12. Собственник муниципальных помещений уступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями собственника (нанимателями), в части Своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества.

#### **4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

##### **4.1 Управляющая организация обязуется:**

4.1.1. Обеспечить надлежащее функционирование и эксплуатацию здания с соблюдением характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома.

4.1.2. Организовать работы по содержанию общего имущества в порядке и объеме, указанных в «Перечне работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома» (**Приложении №2**), и в пределах сумм, поступивших от Собственников (Пользователей, Нанимателей) помещений.

4.1.3. Организовать проведение текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома согласно «Перечню работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома» (**Приложение №3**), и в пределах сумм, поступивших от Собственников (Пользователей, Нанимателей) помещений.

4.1.4. Организовать работы по капитальному ремонту' общего имущества в многоквартирном доме при необходимости по дополнительному соглашению. Необходимость проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, объем, общая стоимость и сроки начала работ по проведению капитального ремонта, порядок финансирования и сроки возмещения расходов, необходимых для капитального ремонта, и другие условия проведения работ по капитальному ремонту утверждаются Собственниками помещений на общем собрании по предложению Управляющей организации.

4.1.5. Обеспечивать решение вопросов пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с решением общего собрания Собственников помещений.

4.1.6. Предоставлять основные услуги по управлению многоквартирным домом;

а) ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома,

б) начисление и сбор платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества МКД, за содержание, текущий и капитальный (по решению общего собрания) ремонт общего имущества дома с последующей оплатой поставщикам работ (услуг),

в) проведение комиссионных обследований помещений по необходимости,

г) планирование работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом технического состояния и фактического объема финансирования собственниками помещений,

д) ведение технической документации на многоквартирный дом. При отсутствии технической документации на момент заключения настоящего договора Управляющая организация обеспечивает изготовление технической документации.

Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются Собственниками помещений.

е) прием и рассмотрение индивидуальных и коллективных обращений от Собственников (Пользователей, Нанимателей) помещений,

ж) судебное взыскание долговых требований, вытекающих из настоящего договора, с Собственников (Пользователей, Нанимателей) помещений, возникших в результате неуплаты или недоплаты платежей за жилищно-коммунальные услуги и/или иных платежей, предусмотренных законодательством.

з) предоставление отчетов о проделанной работе в порядке и сроки, установленные ЖК РФ,

и) организация оформления документов и учета граждан по паспортно-визовому режиму, оформление справок с места жительства, выписок из финансово-лицевого счета,

к) организация начислений льгот по оплате за содержание и текущий ремонт общего имущества дома и коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

л) организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления жилищных и коммунальных услуг критериям, установленным законодательством и договором. В случае отсутствия или снижения качества предоставляемых услуг, производить перерасчет платы за жилищные и коммунальные услуги в установленном законом порядке,

м) в течении 3 рабочих дней со дня прекращения договора управления передать техническую документацию на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов вновь выбранной управляющей организации. ТСЖ, ЖСК, ЖК или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе Собственниками непосредственного способа управления (в соответствии с требованиями ст.162 п. 10 ЖК РФ).

4.1.7. Сохранять конфиденциальность персональных данных физических лиц, ставших известными Управляющей организации в связи с исполнением своих обязанностей по настоящему договору и принимать все необходимые меры для ее защиты, производить обработку персональных данных в соответствии с действующим законодательством.

4.1.8. 1 раз в шесть месяцев производить осмотр технических помещений, крыши здания, конструкций, придомовой территории, оборудования и коммуникаций с составлением акта выявленных недостатков. По итогам осмотров составлять краткосрочные планы текущего ремонта не позднее чем в течение 3 (трех) недель с момента осмотра, с учетом плана текущего ремонта и в пределах установленной платы за содержание и текущий ремонт, установленных на данный календарный год. Ежегодно составлять годовой план текущего ремонта МКД, с учетом предложений собственников и пользователей помещений МКД, а также установленного размера платы за содержание и текущий

ремонт МКД. Годовой план утверждается решением общего собрания собственников помещения. В случае, если общее собрание не состоялось ввиду отсутствия необходимого кворума, либо не приняло решения об утверждении годового плана текущего ремонта, управляющая компания утверждает годовой план текущего ремонта в одностороннем порядке.

4.1.9. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещает указанный отчет в системе.

#### **4.2 Собственники помещений обязуются:**

4.2.1. Утвердить на общем собрании Собственников помещений перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования. Определить уполномоченного представителя (уполномоченных представителей) Собственников для оперативного решения вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом.

4.2.2. Передать проектную, техническую и иную документацию (в случае хранения документации у уполномоченных представителей собственников), необходимую для исполнения Управляющей организацией настоящего договора.

4.2.3. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, использовать помещение по назначению, соблюдать права и законные интересы других собственников (Пользователей, нанимателей), правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы Собственника по оплате жилищно-коммунальных услуг. При отсутствии в месте проживания более 24 часов (отпуск, командировка и т.д.) сообщать в Управляющую организацию свои контактные телефоны, адреса почтовой и электронной связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут с целью ликвидации аварийной ситуации обеспечить доступ к помещениям Собственника.

Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме. В случае обнаружения аварийной ситуации немедленно принять меры к ее устранению, в случае невозможности принятия таких мер известить о случившемся диспетчера Управляющей организации по телефонам: в рабочее время 8(8332)75-01-02, в нерабочее время, выходные и праздничные дни 8(8332)711-711 (аварийная служба).

4.2.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения вывоз крупногабаритных и строительных отходов осуществлять через Управляющую организацию за счет средств Собственника.

4.2.5. Обеспечить беспрепятственный доступ представителей Управляющей организации в помещение Собственника для осмотра общего имущества, внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, при ликвидации аварий - в любое время.

За воспрепятствование работникам жилищно-коммунальных служб в исполнении ими служебных обязанностей при обслуживании общих внутридомовых инженерных сетей, конструктивных элементов здания, размещенных в жилых или нежилых помещениях жилых домов, статьей 4.8. Закона Кировской области от 4 декабря 2007 года № 200-30 установлена административная ответственность.

4.2.6. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, Правила содержания общего имущества Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

4.2.7. Соблюдать права и законные интересы Собственников (Пользователей. Нанимателей) жилых и нежилых помещений. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений, инженерного оборудования, приборов учета или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

4.2.8. Своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, за коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем собственнику' помещении в соответствии с действующим законодательством.

В случае, когда Собственником помещения выступает государственный орган или муниципальное образование «Город Киров», то до заселения помещений, государственного или муниципального жилищных фондов в установленном порядке или предоставление помещений в аренду (безвозмездное пользование и т.д.) расходы на содержание помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица.

4.2.9. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки, предусмотренный действующим законодательством.

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

#### **4.2.11. Соблюдать следующие требования:**

а) не находиться в техническом подвале, техническом этаже и на крыше без письменного разрешения Управляющей организации, кроме случаев оперативного решения вопросов в аварийных ситуациях. Представителям собственников, уполномоченных решением общего собрания собственников, допускается осматривать технический подвал, технический этаж, крышу здания в целях определения технического и санитарного состояния помещений, конструкций, придомовой территории, оборудования и коммуникаций без предварительного уведомления управляющей компании и без права самостоятельного ремонта конструкций и коммуникаций, а также внесения изменений в настройки оборудования;

- б) не устраивать кладовки в техническом подвале (техническом подполье) и техническом этаже здания, в иных, не предназначенных для этого местах иначе, чем по решению общего собрания;
- в) не производить без надлежаще оформленного разрешения органов местного самоуправления и уведомления Управляющей компании в течение 10 дней после получения разрешительных документов:
- перепланировку жилого/нежилого помещения (изменения его конфигурации либо назначения помещений, требующие внесения изменений в технический паспорт помещения);
  - переоборудование (переустройство) жилого/нежилого помещения (установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт помещения);
  - изменение архитектурно-планировочных решений фасада дома, пристройки к зданию, переоборудование лоджий, балконов, козырьков.
- г) не производить без письменного согласования с Управляющей организацией прокладку<sup>1</sup> кабельных и иных коммуникационных сетей, линий и оборудования, не демонтировать или не отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом; не осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;
- д) не использовать бытовые приборы (машины, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем, не использовать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.
- е) не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), сертификата соответствия, не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-гигиеническим нормативам;
- ж) не нарушать имеющиеся схемы учета потребленных коммунальных ресурсов (услуг), в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, изменением их местоположения в составе инженерных сетей, монтажом и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.
- з) не использовать теплоноситель (химически очищенную воду) из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления для каких-либо целей), не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.
- и) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загрязнять и не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути, аварийные выходы и помещения общего пользования;
- к) не создавать повышенного шума в жилых/нежилых помещениях и местах общего пользования;
- л) не парковать личные и иные приехавшие к собственнику автомобили на газоны, тротуарные дорожки и места сбора и выгрузки мусора, а также на проезжей части прилегающего земельного участка, затрудняя проезд автомобилей оперативных и аварийных служб города, в местах возможного схода снега и наледи.
- 4.2.12. Обеспечивать проведение проверок установленных за счет потребителя коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав исполнителя о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки;
- 4.2.13. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23 по 25 число текущего месяца и передавать полученные показания Управляющей компании или уполномоченному им лицу не позднее 26 числа текущего месяца.
- 4.2.14. Собственники обязаны ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.
- 4.2.15. В случае отчуждения принадлежащего ему помещения, Собственник обязан не менее чем за 10 дней в письменном виде уведомить об этом Управляющую организацию и произвести полный расчет за оказанные жилищные и коммунальные услуги.
- 4.2.16. Предоставлять в Управляющую организацию в течение пяти рабочих дней сведения об изменении количества граждан (независимо от факта регистрации), проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих (в случае, если помещение не оборудовано индивидуальным или общим квартирным прибором учета), а также о наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства (месту пребывания), льгот по оплате жилого помещения и коммунальных услуг для расчета платежей за услуги по договору и взаимодействия Управляющей организации с органами соцзащиты населения.

### 4.3. Пользователи и Наниматели помещений обязуются:

- 4.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы Собственников (Пользователей, Нанимателей) правила пользования помещениями, находящимися в хозяйственном ведении (или оперативном управлении, аренде, безвозмездном пользовании, по договору социального найма), а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

4.3.2. Обеспечить сохранность и содержание занимаемого помещения в соответствии с договором социального найма, аренды (безвозмездного владения, оперативного пользования и т.д.).

4.3.3. Своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством, своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы по оплате жилищно-коммунальных услуг.

В случае, когда Собственником помещения выступает государственный орган или муниципальное образование «Город Киров», предоставившие помещения по договору социального найма, аренды обязанности по оплате за найм, содержание и ремонт помещений, коммунальные услуги несут непосредственно наниматели жилых помещений и арендаторы нежилых помещений. Плату за содержание и ремонт помещения, а так же плату за коммунальные услуги Пользователи и Наниматели вносят Управляющей организации. Если размер вносимой нанимателем помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления. оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого помещения в согласованном с Управляющей организацией порядке.

Обязанность нанимателя помещения по договору найма помещения государственного или муниципального жилищного фонда по внесению платы за помещение и коммунальные услуги возникает с момента заключения такого договора. До заселения помещений, государственного или муниципального жилищных фондов в установленном порядке, до сдачи помещений в аренду, в безвозмездное пользование и т.д. расходы на содержание помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица.

4.3.4. Согласовывать в порядке, установленном Управляющей организацией, установку индивидуальных приборов и общих (квартирных) приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных ресурсов

4.3.5. При отсутствии в месте проживания/нахождения более 24 часов (отпуск, командировка и т.д.) сообщать в Управляющую организацию свои контактные телефоны, адреса почтовой и электронной связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить с целью ликвидации аварийной ситуации доступ к помещениям Пользователя и Нанимателя.

4.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме. В случае обнаружения аварийной ситуации немедленно принять меры к ее устранению, в случае невозможности принятия таких мер известить о случившемся диспетчера Управляющей организации по телефонам: в рабочее время 8(8332)75-01-02, в нерабочее время, выходные и праздничные дни 8(8332)711-711 (аварийная служба)

4.3.7. При проведении Пользователем и Нанимателем работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения вывоз крупногабаритных и строительных отходов осуществлять через Управляющую организацию за счет средств Пользователя (Нанимателя).

4.3.8. Обеспечить беспрепятственный доступ представителей Управляющей организации в занимаемое помещение для осмотра общего имущества, внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, при ликвидации аварий - в любое время.

За воспрепятствование работникам жилищно-коммунальных служб в исполнении ими служебных обязанностей при обслуживании общих внутридомовых инженерных сетей, конструктивных элементов здания, размещенных в жилых или нежилых помещениях жилых домов, статьей 4.8. Закона Кировской области от 4 декабря 2007 года № 200-30 установлена административная ответственность.

4.3.9. Соблюдать права и законные интересы Собственников (Пользователей, Нанимателей) жилых и нежилых помещений. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений, инженерного оборудования, приборов учета или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

4.3.10. Обеспечить вывоз и утилизацию твердых бытовых отходов путем самостоятельного заключения договора со специализированными предприятиями и установки дополнительного мусоросборника (контейнера). Данное условие распространяется только на пользователей нежилых помещений.

4.3.11. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки, установленный действующим законодательством.

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

**4.3.13. Соблюдать следующие требования:**

а) не находиться в техническом подвале, техническом этаже и на крыше без письменного разрешения Управляющей организации, кроме случаев оперативного решения вопросов в аварийных ситуациях. Представителям собственников, уполномоченных решением общего собрания собственников, допускается осматривать технический подвал, технический этаж, крышу здания в целях определения технического и санитарного состояния помещений, конструкций, придомовой территории, оборудования и коммуникаций без предварительного уведомления управляющей компании и без права самостоятельного ремонта конструкций и коммуникаций, а также внесения изменений в настройки оборудования;

б) не устраивать кладовки в техническом подвале (техническом подполье) и техническом этаже здания, в иных, не предназначенных для этого местах иначе, чем по решению общего собрания;

в) не производить без надлежаще оформленного разрешения органов местного самоуправления и уведомления Управляющей организации в течение 10 дней после получения разрешительных документов.



- перепланировку жилого/нежилого помещения (изменения его конфигурации либо назначения помещений, требующие внесения изменений в технический паспорт помещения);
  - переоборудование (переустройство) жилого/нежилого помещения (установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменений в техпаспорт помещения);
  - изменение архитектурно-планировочных решений фасада дома, пристройки к зданию.
- г) не производить без письменного согласования с Управляющей организацией прокладку кабельных и иных коммуникационных сетей, линий и оборудования, не демонтировать или не отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом; не осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;
- д) не использовать бытовые приборы (машины, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем, не использовать дополнительные секции приборов отопления, регулируемую и запорную арматуру.
- е) не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), сертификата соответствия, не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-гигиеническим нормативам;
- ж) не нарушать имеющиеся схемы учета потребленных коммунальных ресурсов (услуг), в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, изменением их местоположения в составе инженерных сетей, монтажом и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.
- з) не использовать теплоноситель (химически очищенную воду) из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления для каких-либо целей), не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.
- и) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загрязнять и загромождать и своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути, аварийные выходы и помещения общего пользования;
- к) не создавать повышенного шума в жилых/нежилых помещениях и местах общего пользования;
- л) не парковать личные и иные приехавшие к собственнику автомобили на газоны, тротуарные дорожки и места сбора и выгрузки мусора, а также на проезжей части прилегающего земельного участка, затрудняя проезд автомобилей оперативных и аварийных служб города.

4.3.14. Обеспечивать проведение проверок установленных за счет потребителя коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав исполнителя о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки;

4.3.15. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23 по 25 число текущего месяца и передавать полученные показания Управляющей компании или уполномоченному им лицу не позднее 26 числа текущего месяца.

4.3.16. В случае прекращения договора аренды (безвозмездного пользования, найма и т.д.) Пользователь и Наниматель обязаны не менее чем за 10 дней в письменном виде уведомить об этом Управляющую организацию и произвести полный расчет за оказанные жилищные и коммунальные услуги.

4.3.17. Предоставлять в Управляющую организацию в течение пяти рабочих дней:

- сведения об изменении количества граждан (независимо от факта регистрации), проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих (в случае, если помещение не оборудовано индивидуальным или общим квартирным прибором учета), а также о наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства (месту пребывания), льгот по оплате жилого помещения и коммунальных услуг для расчета платежей за услуги по договору и взаимодействия Управляющей организации с органами соцзащиты населения.
- о заключенных договорах субаренды поднайма и т.д., в которых обязанность внесения платежей Управляющей организации за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена полностью или частично на субарендатора (поднанимателя и т.д), с указанием Ф.И.О. наименование и реквизитов поднанимателя, субарендатора и др. контактную информацию.
- о смене ответственного нанимателя или Пользователя, с предоставлением копии соответствующих договоров (найма, аренды и т.д.);

## 5. ПРАВА СТОРОН

### 5.1. Управляющая организация имеет право:

5.1.1. Самостоятельно, но с учетом мнения уполномоченных общим собранием представителей собственников (Совета МКД), определять подрядчика для выполнения работ по содержанию, ремонту общего имущества многоквартирного дома. Информация о подрядчиках, определенных управляющей компанией, должна быть предоставлена уполномоченным представителям собственников в письменном виде и рассмотрена собственниками в течение 3 (трех) дней с момента предоставления информации. В случае несогласия с выбором подрядчика собственники

предоставляют коммерческое предложение от альтернативных подрядчиков. При не предоставлении такого предложения в установленный срок подрядчик, предложенный управляющей компанией, считается согласованным по умолчанию. При выполнении работ подрядчиком, предложенным собственниками, выполненные работы принимаются совместно представителями собственников и управляющей компанией.

5.1.2. Самостоятельно, но с учетом мнения уполномоченных общим собранием представителей собственников (Совета МКД), определять порядок и способ выполнения своих обязательств по договору управления многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, поставке коммунального ресурса.

5.1.3. Регулировать очередность, сроки выполнения и объемы работ с учетом текущего уровня финансирования. В случае возникновения аварийной ситуации, самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии.

5.1.4. При выявлении скрытого существенного дефекта дома, не отраженного в акте технического состояния дома, представить Уполномоченному представителю собственников (Общему собранию собственников) на утверждение различные варианты решения этой проблемы - требования к застройщику, смету на его устранение, и т.д.

5.1.5. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества на основании перечня работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение общему собранию собственников.

5.1.6. Заключать договоры с уполномоченными органами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему договору, в том числе коммунальных услуг, для Собственников (Пользователей и Нанимателей) - граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему договору.

5.1.7. При наличии оснований предлагать увеличение стоимости работ (услуг) по настоящему договору.

5.1.8. Организовывать и проводить проверку технического состояния общих внутридомовых инженерных систем и коммуникаций в помещениях Собственника (Пользователя. Нанимателя).

5.1.9. Требовать надлежащего исполнения Собственниками (Пользователями, Нанимателями) своих обязанностей по настоящему договору.

5.1.10. При необходимости вносить уполномоченному' представителю собственников предложения по вопросам корректировки месячных и (или) годовых планов по ремонту с последующим утверждением на общем собрании.

5.1.11. Для устранения аварийной ситуации на внешних сетях тепло-, водо-, электро-, газоснабжения и водоотведения согласовывать с владельцем сетей проведение ремонтных работ в границах земельного участка многоквартирного дома согласно порядку проведения земляных работ в г. Кирове.

5.1.12. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества МКД при проведении Управляющей организацией текущего и аварийного ремонта общего имущества МКД.

5.1.13. Представлять интересы Собственников (Пользователей, Нанимателей) в государственных и иных учреждениях по вопросам, связанным с содержанием и ремонтом многоквартирного дома.

5.1.14. Требовать от Собственников (Пользователей. Нанимателей) помещений оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

5.1.15. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственниками (Пользователями, Нанимателями), проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

5.1.16. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

5.1.17. Проверять соблюдение Собственниками (Пользователями. Нанимателями) требований, установленных 4.2.11., 4.3.13. Договора.

5.1.18. Ограничивать или приостанавливать предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом потребителя, в случае:

а) неполной оплаты потребителем коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме. - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя.

Под неполной оплатой потребителем коммунальной услуги понимается наличие у потребителя задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму' 3 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного потребителем-должником с Управляющей организацией соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении потребителем-должником условий такого соглашения.

В случае если потребитель полностью не оплачивает все виды предоставляемых исполнителем потребителю коммунальных услуг, то Управляющая организация рассчитывает задолженность потребителя по каждому виду коммунальной услуги в отдельности.

В случае если потребитель частично оплачивает предоставляемые исполнителем коммунальные услуги и услуги по содержанию и ремонту жилого помещения, то Управляющая организация делит полученную от потребителя плату между всеми указанными в платежном документе видами коммунальных услуг и платой за содержание и ремонт жилого помещения пропорционально размеру каждой платы, указанной в платежном документе. В этом случае исполнитель рассчитывает задолженность потребителя по каждому виду коммунальной услуги исходя из частично неоплаченной суммы.

5.1.19. Не выполнять решение общего собрания, если не определен источник финансирования конкретного мероприятия, не входящего в перечень оказываемых услуг (работ) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

5.1.20. Осуществлять судебное взыскание долговых требований, вытекающих из настоящего договора, по отношению к Собственникам, (Пользователям, Нанимателям) помещений в многоквартирном доме, к государственным и иным органам, возникших в результате неуплаты или недоплаты обязательных платежей собственников (пользователей) и/или иных платежей, предусмотренных законодательством.

5.1.21. За дополнительную плату<sup>1</sup> выполнять иные работы, не вошедшие в перечень, указанный в пункте 4.1.7 настоящего договора, при необходимости путем заключения сторонами дополнительного соглашения.

## **5.2 Собственник помещения в многоквартирном доме имеет право:**

5.2.1. Реализовывать любые права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующим законодательством, при условии соблюдения прав и законных интересов других собственников (Пользователей и Нанимателей) помещений в многоквартирном доме, Правил пользования помещениями. Правил содержания общего имущества, Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов и других законодательных актов.

5.2.2. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги, отвечающих установленным требованиям.

5.2.3. Производить реконструкцию, перепланировку жилого/нежилого помещения, переоборудование (переустройство) указанного помещения, в том числе остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования на основании оформленного в установленном порядке разрешения компетентных органов, с обязательным уведомлением Управляющей организации в течение 10 дней после получения разрешительных документов до начала выполнения работ.

5.2.4. Извещать Управляющую организацию о выявленных недостатках в ее деятельности, в состоянии общего имущества многоквартирного дома, вносить предложения по совершенствованию управления, содержания и благоустройства дома и земельного участка, устранения недостатков в деятельности Управляющей организации

5.2.5. Обращаться в Управляющую организацию по вопросам перерасчета размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за коммунальные услуги, за исключением услуг по управлению, в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность

5.2.6. Обращаться в Управляющую организацию за возмещением реального ущерба, причиненного Собственнику вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

5.2.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

5.2.8. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников.

5.2.9. Выбрать на общем собрании Уполномоченного представителя собственников помещений для оперативного взаимодействия с Управляющей организацией. Через участие в общем собрании собственников помещений определять порядок использования общих финансовых средств, общего имущества в рамках действующего законодательства. Осуществлять контроль через Уполномоченного представителя за исполнением Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору, в том числе контроль финансового состояния Лицевого счета дома, санитарного и технического состояния дома.

5.2.10. Уполномоченный представитель (уполномоченные представители) собственников вправе:

- требовать предоставления Управляющей организацией любых документов, касающиеся выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе сведений о расходовании денежных средств с лицевого счета дома, иных финансовых документов, актов технического состояния общего имущества дома, планов работ актов осмотров, дефектных ведомостей, смет на текущий ремонт, договоров подряда, актов выполненных работ и др., в порядке, установленном действующим законодательством;

- участвовать в приеме выполненных работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома. Факт выполнения и качество указанных работ подтверждается актом выполненных работ установленной формы, подписанным с участием Уполномоченного (уполномоченных) представителя (ей) Собственников.

- вправе привлечь уполномоченные органы надзора и контроля, аудиторские и иные организации, специалистов, экспертов для проверки качества выполнения Управляющей организацией обязательств, установленных настоящим Договором. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты (за исключением уполномоченных надзорных и контрольных органов) должны иметь соответствующее поручение собственников, оформленное в письменном виде.

- знакомиться с ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и

ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления. уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

5.2.11. Вносить общему собранию собственников помещений предложения по рассмотрению вопросов об изменении условий настоящего договора либо о его досрочном расторжении по основаниям и в порядке, установленном гражданским и жилищным законодательством Российской Федерации.

5.2.12. Организовывать внеочередное собрание собственников с участием представителя Управляющей организации. Указанный представитель должен быть официально проинформирован Собственниками о дате проведения и повестке общего собрания за 45 дней.

5.2.13. При причинении имуществу Собственника помещения ущерба вследствие аварий на общем имуществе дома требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

5.2.14. Требовать в установленном законом РФ порядке возмещения реального ущерба, причиненного по вине Управляющей организации.

### **5.3. Пользователи и Наниматели имеют право:**

5.3.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору, в том числе, требовать получения работ/услуг по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с действующим законодательством.

5.3.2. При причинении имуществу Пользователей и Нанимателей помещений ущерба вследствие аварий на общем имуществе дома требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

## **6. ПЛАТА ЗА ПОМЕЩЕНИЕ СОБСТВЕННИКОВ (ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ, НАНИМАТЕЛЕЙ). РАЗМЕР И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

6.1. Цена договора управления определяется как сумма платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, аварийное обслуживание (при наличии), уборку мест общего пользования (при наличии), коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества МКД, а также плата за коллективные антенны, систему видеонаблюдения и домофоны (при наличии).

6.2. Плата за помещение и коммунальные услуги для Собственника (нанимателя) жилого (нежилого) помещения включает в себя:

а) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Размер платы за содержание, ремонт и услуги Управляющей организации устанавливается в соответствии с решением общего собрания Собственников помещений. При отсутствии соответствующего решения Собственников размер указанной платы считается равным размеру платы, установленному органами местного самоуправления для нанимателей на текущий финансовый год.

б) плату за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества МКД.

6.3. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливается в размере, обеспечивающем надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующими перечнями, составом работ (услуг).

6.4. Размер платы за содержание жилого и нежилого помещения устанавливается решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома на срок, установленный общим собранием, а при отсутствии такого срока - на один календарный год. При отсутствии решения общего собрания собственников размер платы за содержание жилого и нежилого помещения определяется в соответствии с установленным на соответствующий период органом местного самоуправления размером платы за содержание жилого помещения в г. Кирове.

6.5. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества МКД, и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами государственной власти или местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законодательством.

6.6. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта уполномоченного органа государственной власти или местного самоуправления.

6.7. Плата за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, за коммунальные услуги вносится Собственниками и Нанимателями жилых помещений ежемесячно не позднее 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем

6.8. Оплата производится с учетом предусмотренных законом и предоставляемых органами социальной защиты мер социальной поддержки отдельным категориям граждан.

6.9. Плата за помещение и коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества МКД, вносится Собственником (Нанимателем) жилого помещения на основании платежных документов (счет-квитанций по лицевому счету), которые доставляются Управляющей организацией в почтовые ящики Собственника (Нанимателя) до 10 числа месяца, следующего за расчетным.

В случае, если Собственник (Наниматель) по каким-либо причинам не получил платежный документ (счет-квитанцию) в установленные сроки, он обязан самостоятельно получить его в бухгалтерии ООО «РКЦ» по адресу, указанному в платежном документе за предыдущий месяц, и оплатить в течение десяти дней с момента получения.

6.10. В платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных услуг; установленные тарифы на коммунальные услуги; размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, сумма перерасчета, задолженности Собственника (Нанимателя) по оплате общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг за предыдущие периоды, сумма начисленных пеней, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг; дата создания платежного документа и другие сведения в соответствии с действующим законодательством. РФ.

6.11. Оплата по настоящему договору Собственниками (Пользователями) нежилых помещений производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации до 10 числа месяца, следующего за месяцем выполнения работ (оказания услуг) на основании счетов (счетов-фактур).

6.12. Неиспользование Собственником (Пользователем, Нанимателем) и иными лицами помещений не является основанием для невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги. При временном, то есть более 5 полных календарных дней подряд, отсутствии потребителя в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, осуществляется перерасчет размера платы за предоставленную потребителю в таком жилом помещении коммунальную услугу, за исключением коммунальной услуги по отоплению и газоснабжению на цели отопления жилых помещений. Размер платы за коммунальную услугу по водоотведению подлежит перерасчету в том случае, если осуществляется перерасчет размера платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению и (или) горячему водоснабжению. Не подлежит перерасчету в связи с временным отсутствием потребителя в жилом помещении размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды.

6.13. При предоставлении работ (услуг) ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за работы (услуги) изменяется в порядке, установленном действующим законодательством.

Собственник (Пользователь. Наниматель) не вправе требовать изменения размера платы за работы (услуги) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, 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.

6.14. Стороны пришли к соглашению определить размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов холодного, горячего водоснабжения, водоотведения и электроснабжения, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме: исходя из объемов потребления коммунальных ресурсов холодного, горячего водоснабжения, водоотведения и энергоснабжения, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета по тарифам и нормативам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

6.15. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, за счет Собственника (и) или за счет средств, выделяемых на эти цели из федерального, областного или местного бюджетов, с учетом предложений Управляющей организации.

Решение определяет: необходимость капитального ремонта, срок начала капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещения к новому собственнику переходят обязательства предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома

6.16. По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда плата за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения. Управляющая организация может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с письменным соглашением с публичным Собственником. Управляющая организация, в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ, вправе требовать от публичного Собственника помещения в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, возмещения оставшейся части в согласованном порядке.

6.17. Управляющая организация в случае возникновения аварийной ситуации самостоятельно принимать решение о расходовании средств, предусмотренных на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии.

6.18. В случае неполной оплаты собственниками (пользователями, нанимателями) обязательных платежей управляющая организация вправе самостоятельно распределять поступившие денежные средства между фондами содержания и ремонта многоквартирного дома.

## **7. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ**

7.1. Предоставлять Собственникам письменный отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала, следующего за отчетным годом, путем размещения данных в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «Система») обязательств по Договору управления устанавливается

уполномоченным государственным органом в виде информации, подлежащей раскрытию управляющей организацией, а также по письменному заявлению Совета МКД.

Управляющая компания также вправе предоставлять отчет о выполнении условий настоящего договора по окончании каждого квартала календарного года, по заявлению любого собственника. Данные отчеты имеют статус предварительных и подлежащих уточнению в течение текущего года, до окончания отчетного периода.

7.2. Управляющая компания вправе заключить договор на использование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в случае принятия данного решения на общем собрании собственников о наделении управляющей организации данными полномочиями.

7.3. Совет многоквартирного дома вправе осуществлять контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также подписывать акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

## 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный Собственнику (Пользователю, Нанимателю) или общему имуществу многоквартирного дома в результате ее виновных действий или бездействия, в размере реального ущерба, на основании Акта, составленного представителями Собственника (Пользователя, Нанимателя) и Управляющей организации.

8.3. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.

Исполнитель вправе ограничить или приостановить предоставление коммунальной услуги в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

8.4. При нарушении сроков передачи или приемки результата выполненных работ, в соответствии с настоящим договором, риск случайной гибели или случайного повреждения результата выполненной работы несет сторона, допустившая данное нарушение.

8.5. В случае, если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то при наступлении негативных последствий прежний и новый собственники несут солидарную ответственность за причинение вреда.

8.6. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

8.7. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- а) в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- б) невыполнение явилось следствием действия непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера;

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

8.8. При нарушении Собственником (Пользователем, Нанимателем) обязательств, предусмотренных действующим законодательством и (или) настоящим договором. Собственник (Пользователь, Наниматель) несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, включая аварийные ситуации, возникшие в результате допущенных нарушений.

Ликвидацию последствий аварий, происшедших по вине Собственников (Пользователей, Нанимателей) помещений и (или) совместно проживающих с ним членов его семьи, либо иных пользующихся помещениями лиц, в результате которой вред причинен общему имуществу многоквартирного дома, обеспечивает Управляющая организация за счет Собственника (Пользователя, Нанимателя) и (или) иных лиц, по вине которых причинен вред, либо с согласия Управляющей организации, виновные лица.

8.9. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника и Нанимателя лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору. Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

8.10. За воспрепятствование работникам Управляющей организации при исполнении ими служебных обязанностей при обслуживании общего имущества (общих инженерных коммуникаций), размещенных в жилом/нежилом помещении

либо при ликвидации возникших аварий, Собственник (Пользователь, Наниматель) несет административную ответственность, установленную статьей 4.8. Закона Кировской области от 4 декабря 2007 года № 200-30.

8.11. Дееспособные члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность за нарушение требований настоящего договора (ст. 31 ЖК РФ).

Собственник - юридическое лицо (индивидуальный предприниматель), - несет ответственность за лиц, нанимающих, арендующих либо работающих в его жилом/нежилом помещении.

Собственники помещения, обладающие им на праве общей долевой собственности, несут солидарную ответственность по внесению обязательных платежей за указанное помещение.

8.12. Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, если собственники на общем собрании не приняли решение о проведении реконструкции, капитального или текущего ремонта.

8.13. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственника (Пользователя, Нанимателя) из-за неисполнения Собственниками (Пользователями, Нанимателями) помещений обязательств по оплате услуг.

8.14. Собственники (пользователи, наниматели) при несанкционированной перепланировке или переоборудовании, при самовольном возведении любых конструкций как в помещении так и вне помещений несут ответственность за их надлежащее содержание и ремонт, а также несут ответственность за вред, причиненный третьим лицам вследствие несанкционированной перепланировки (переоборудования), самовольного возведения конструкций.

## **9. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ «УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ» И «СОБСТВЕННИКОВ»**

9.1. Собственники (Пользователи, Наниматели) взаимодействуют с Управляющей организацией по вопросам настоящего договора непосредственно через Уполномоченного представителя (представителей).

## **10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

10.1. Настоящий договор с Собственником (Пользователем) жилого (нежилого) помещения, вступает в силу с «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_ г.

10.2. Настоящий договор заключается на один год с последующей пролонгацией. Любая из сторон имеет право расторгнуть настоящий договор, предупредив другую сторону за 3 месяца до предполагаемой даты расторжения договора. Решение о расторжении договора по инициативе собственников принимается на общем собрании Собственников.

Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора.

При отсутствии заявления от одной из сторон о прекращении договора договор считается пролонгированным.

10.3. В случае прекращения у Собственника нежилого помещения права собственности на данное помещение в многоквартирном доме (прекращения у Пользователя договора аренды на помещение), Стороны оформляют Дополнительное соглашение, после чего договор в отношении указанного лица считается расторгнутым.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

11.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке, по месту нахождения ответчика.

11.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения Дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

11.3. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

11.4. Настоящий договор заключается после проведения осмотра дома, получения от прежней управляющей организации или собственников технической и иной документации в порядке, установленном действующим законодательством.

11.5. С информацией, подлежащей раскрытию Управляющей организацией в соответствии со Стандартами раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 года № 731, Собственники и Пользователи могут ознакомиться на сайте Управляющей организации [www.жилэксперт43.рф](http://www.жилэксперт43.рф)

11.6. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

Приложение №1А. «Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию помещений общего пользования, инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме».

Приложение №1Б. «Акт по разграничению эксплуатационной ответственности между общим имуществом многоквартирного дома и сетями ресурсоснабжающей организации».

Приложение №2. «Обязательный перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома».

Приложение №3. «Обязательный перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома».

## Приложение № 1А

«АКТ по разграничению ответственности за эксплуатацию помещений общего пользования, инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственников помещений в многоквартирном доме».

Наименование инженерных сетей	Состав общего имущества, граница эксплуатационной ответственности
1. Инженерные системы холодного водоснабжения 2. Инженерные системы горячего водоснабжения 3. Инженерные системы водоотведения	Состоят из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, общедомового прибора учета (при наличии), которые являются границей эксплуатационной ответственности для пользователей.
4. Инженерные системы теплоснабжения	Состоят из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры на стояках, общедомового прибора учета (при наличии), границей эксплуатационной ответственности для пользователей является место присоединения вентиля или запорной арматуры к подводке от стояка при наличии вентиля или запорной арматуры на подводке. Обогревающие элементы входят в состав общего имущества только в случае отсутствия запорных вентилей, расположенных на ответвлениях от стояков.
5. Инженерные системы газоснабжения	Границей эксплуатационной ответственности для пользователей является место примыкания соответствующих сетей подводки к стояку. В случае отсутствия индивидуальных приборов учета граница эксплуатационной ответственности проходит до подводки к стояку.
6. Инженерные системы электроснабжения	Границей эксплуатационной ответственности для пользователей является место примыкания соответствующих сетей к индивидуальным общим (квартирным) приборам учета электрической энергии.

## Приложение №1Б

«АКТ по разграничению эксплуатационной ответственности между общим имуществом многоквартирного дома и сетями ресурсоснабжающей организации»

Наименование инженерных сетей	Границы эксплуатационной ответственности
1. Инженерные системы холодного водоснабжения 2. Инженерные системы горячего водоснабжения 3. Инженерные системы водоотведения	Внешней границей эксплуатационной ответственности сетей является место соединения общедомового прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом. При отсутствии общедомового прибора учета – границей эксплуатационной ответственности является внешняя граница наружной стены многоквартирного дома.
4. Инженерные системы теплоснабжения	Внешней границей эксплуатационной ответственности сетей является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом. При отсутствии общедомового прибора учета – границей эксплуатационной ответственности является внешняя граница наружной стены многоквартирного дома.
5. Инженерные системы газоснабжения	Внешней границей эксплуатационной ответственности сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью
6. Инженерные системы электроснабжения	Внешней границей эксплуатационной ответственности сетей является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью. При отсутствии общедомового прибора учета – внешней границей сетей является внешняя граница стены многоквартирного дома, либо акту разграничения эксплуатационной балансовой принадлежности электросетей с ресурсоснабжающей



**Приложение №2 «Обязательный перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома».**

1. Ведение и хранение проектно-сметной и другой технической документации по домам.
2. Проведение плановых и внеплановых технических осмотров.
3. Прием и рассмотрение заявлений граждан, проживающих в многоквартирных домах. Принятие решений по заявлениям. Выдача актов, справок установленного образца.
4. Организация работ по профилактике и предупреждению пожаров, инфекционных заболеваний в многоквартирных домах, по выполнению предписаний управляющей компании, надзорных органов, администрации города Кирова и района.
5. Организация и ведение учета доходов и расходов по многоквартирным домам по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов.
6. Снятие показаний счетчиков общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов.
7. Локализация и устранение аварийных ситуаций на общедомовом имуществе, в т.ч. общедомовых системах (электро-тепло-водоснабжения и водоотведения) и их последствий.
8. Проверка заземления электрокабелей и замеров сопротивления изоляции электропроводки от ВРУ до квартиры (до электросчетчика).
9. Обслуживание контейнерных площадок (в течение 8-и часового рабочего времени) и сборников мусора
10. Подготовка общедомовых тепловых сетей к отопительному сезону.
11. Очистка крыш от снега и наледи в местах их схода
12. Убора снега и наледи в местах протечки кровли
13. Снос «аварийных» деревьев и спиливание веток (сухих и «аварийных»)
14. Техническое обслуживание общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов.
15. Проведение общего технического осмотра с выполнением комплекса мер по текущему ремонту и устранению незначительных неисправностей в составе общего имущества многоквартирного дома.

*Примечание: Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома может быть изменен по решению общего собрания собственников помещений в рамках установленного размера платы либо с принятием решения об установлении иного размера платы.*

**Приложение №3 «Обязательный перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома» (согласно Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 года № 170)**

1. Ремонт металлической кровли многоквартирного дома до 10% объема.
2. Ремонт шиферной кровли многоквартирного дома до 10% объема.
3. Замена разводящих трубопроводов внутридомового коллектора отопления многоквартирного дома.
4. Замена ВРУ.
5. Ремонт мягкой кровли многоквартирного дома до 10% объема.
6. Замена кабеля от ТП до ВРУ сечением от 95 мм<sup>2</sup> до 240 мм<sup>2</sup>
7. Замена трубопроводов ХГВС внутридомового коллектора до 10% объема.
8. Замена трубной части стояка ХГВС
9. Замена электропроводки по подвалу, чердаку до 10% объема
10. Ремонт фасада многоквартирного дома перхлорвиниловая окраска.
11. Ремонт ВВП диаметром 89.
12. Ремонт ВВП диаметром 100.
13. Ремонт подъезда многоквартирного дома .
14. Ремонт отмостки многоквартирного дома.
15. Ремонт цоколя многоквартирного дома.
16. Замена вентиля в сборе с муфтой, сгоном, контргайкой с применением сварочных работ ф-25 (шаровый)
17. Замена вентиля в сборе с муфтой, сгоном, контргайкой с применением сварочных работ ф-32 (шаровый)
18. Замена вентиля в сборе с муфтой, сгоном, контргайкой с применением сварочных работ ф-25 (муфтовый)
19. Замена вентиля в сборе с муфтой, без применения сварочных работ ф-25 (шаровый)
20. Замена вентиля в сборе с муфтой, без применения сварочных работ ф-32 (шаровый)
21. Заделка температурных швов в многоквартирном доме
22. Ремонт оголовков вентиляционных каналов (шахт)
23. Замена водосточных труб
24. Ремонт чердачного перекрытия (дерев)
25. Ремонт межэтажного перекрытия (дерев)
26. Замена наружной канализации (выпусков).
27. Замена внутренней канализации (стояк, лежак)
28. Ремонт козырьков балконов
29. Обработка огнезащитным раствором материалов деревянных конструкций МОП
30. Замена оконных переметов в подъездах многоквартирных домов

31. Смена свеса и желоба кровли дома
32. Подготовка теплового узла к отопительному сезону (с учетом замены 1 задвижки)
33. Подготовка общедомовой системы отопления к отопительному сезону (с учетом замены 10% отсечных вентилей).

*Примечание: Обязательный перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома может быть изменен по решению общего собрания собственников помещений в рамках установленного размера платы либо с принятием решения об установлении иного размера платы.*

**ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Управляющая Компания:**

ООО «ЖилЭксперт»

ИНН: 4345494647

КПП: 434501001

ОГРН: 1194350009523

Расчетный счет: 40702810000009102920 Банк: АО КБ "ХЛЫНОВ" БИК: 043304711

Корр. счет: 30101810100000000711 Юридический адрес: 610020, Кировская область, Карла Маркса, д. 4, корпус 1, офис 519

 Селоний В. В.

Собственники (согласно реестра подписавших договор управления) \_\_\_\_\_

