ДОГОВОР № 37 от 01. 06.2024 года
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Общество с ограниченной ответственностью «Жилищно-эксплуатационное управление 1-Керчь», именуемое в дальнейшем ***«Управляющая организация»***, в лице генерального директора Бушуева Максима Валентиновича, действующего на основании устава, с одной стороны
и Аксенова А.А., председатель совета МКД
_являющаяся(ийся)собственником жилого помещения кв. № 42 (далее –Собственник), расположенной(го) в многоквартирном доме по адресу: Республика Крым, город Керчь, улица Кирова, 79 с другой стороны, а вместе именуемые Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – настоящий Договор) о нижеследующем.

1.Термины и определения

1.1. Термины и определения, используемые в настоящем Договоре с заглавной буквы, могут указываться с прописной буквы и, если контекст не определяет иное, имеют в тексте настоящего Договора следующее значение:

1.1.1 **Комплекс–** жилой комплекс, включающий в себя многоквартирный дом и его придомовую территорию.

1.1.2 **Придомовая территория** - земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с находящимися на таком земельном участке элементами озеленения и благоустройства.

1.1.3 **МКД** – многоквартирный дом, являющийся индивидуально определенным жилым зданием, фундаментально связанный с землей, расположенный по адресу: **город Керчь, улица** Кирова д.79.

1.1.4 **Помещение** – обособленная часть МКД, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования: проживания (жилое помещение) или иных функциональных целей (нежилое помещение, помещение общего пользования).

1.1.5 Общее имущество- имущество, принадлежащее собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности (далее – Общее имущество в МКД). Состав Общего имущества в МКД определен в технической документации на многоквартирный дом и **Приложением № 1** к настоящему Договору. В случае противоречия данных, указанных в технической документации на многоквартирный дом, данным, указанным в Приложении № 1 к настоящему Договору, приоритет имеют данные, указанные в технической документации.

1.1.6. **Места общего пользования** – помещения, включенные в состав Общего имущества в МКД, в т.ч. коридоры, холлы, лестничные клетки, технические помещения, необходимые для размещения обслуживающего персонала, земельный участок, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства, дороги, тротуары, иная территория в границах Комплекса.

1.1.7. **Услуги-** совокупность услуг по Управлению МКД, утвержденных настоящим Договором, в том числе работы по содержанию и текущему ремонту Общего имущества в МКД; дополнительные услуги, коммунальные услуги, согласованных настоящим Договором.

1.1.8. **Коммунальные услуги** – услуги, оказываемые ресурсоснабжающей организацией по обеспечению помещений холодным водоснабжением, водоотведением, газоснабжением, электроснабжением и вывозу твердых коммунальных отходов.

1.1.9. **Коммунальные ресурсы** – ресурсы, используемые для предоставления коммунальных услуг: холодная вода, электрическая энергия, газ.

1.1.10. **Дополнительные услуги** – услуги, оказываемые Управляющей организацией на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД за дополнительную плату

1.1.11. **Управление МКД** – совершение юридически значимых действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание Общего имущества в МКД, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком МКД, или, в случае заключения собственниками помещения прямых договоров с ресурсоснабжающими

Сканировано с CamScanner

организациями на предоставление коммунальных услуг, постоянную готовность к предоставлению коммунальных услуг инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав Общего имущества в МКД. Перечень услуг и работ по управлению МКД и содержанию Общего имущества в МКД установлен в **Приложении № 2** к настоящему Договору.

1.1.12. **Содержание Общего имущества в МКД** – комплекс работ и услуг по поддержанию в исправном состоянии элементов и инженерных систем, заданных параметров и режимов работы конструкций, оборудования и технических устройств, относящихся к Общему имуществу в МКД. Перечень услуг и работ по управлению МКД и содержанию установлен в Приложении № 2 к настоящему Договору.

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

1.1.14. **Плата за помещение** – денежные средства, взимаемые в соответствии с требованиями раздела VII Жилищного кодекса Российской Федерации Управляющей организацией или привлеченной ею специализированной организацией, на оплату работ и услуг по управлению МКД.

1.1.15. **Управляющая организация** - юридическое лицо, независимо от организационно-правовой формы, созданное для управления МКД, технического и санитарного содержания Общего имущества в МКД на основании возмездного договора с собственниками помещений в МКД.

1.1.16. **Ресурсоснабжающие организации** - юридические лица, независимо от организационно-правовой формы, осуществляющие продажу коммунальных услуг.

1.1.17.**Специализированные организации** – организации, привлекаемые для оказания отдельных видов услуг и работ, связанных с управлением МКД.

1.1.18. **Застройщик**– физическое/юридическое лицо или орган государственной исполнительной власти Российской Федерации/орган местного самоуправления, получившее в установленном законодательством Российской Федерации порядке земельный участок под строительство жилого Комплекса.

1.1.19. **Собственник** – физическое/юридическое лицо, зарегистрировавшее в установленном законодательством Российской Федерации порядке свое право собственности на помещение или лицо, принявшее помещение от Застройщика по передаточному акту или иному документу о передаче и обладающее правом регистрации права собственности на такое помещение.

2. Общие положения

2.1. Настоящий договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации и распространяет свое действие на всех собственников помещений в МКД.

2.2. При исполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 года № 491, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 года № 354 и иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, в том числе нормативно - правовыми актами законодательных и исполнительных органов субъекта Российской Федерации и органов местного самоуправления.

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

2.4. Вопросы распоряжения Общим имуществом в МКД относятся к исключительной компетенции общего собрания собственников. Передача прав по управлению МКД не влечет

Сканировано с CamScanner

перехода к Управляющей организации прав собственности на помещения и/или Общее имущество в МКД. При этом Управляющая организация вправе на основании решения общего собрания собственников передать Общее имущество в МКД и места общего пользования в пользование сторонним юридическим лицам с целью размещения ими радиоэлектронного и иного оборудования для предоставления услуг доступа к стационарной и мобильной связи, доступа к информационно-телекоммуникационной сети Интернет, а также иных сервисных услуг для собственников МКД. Также Управляющая организация вправе на основании решения общего собрания собственников передать в пользование Общее имущество в МКД для размещения рекламных щитов, не портящих внешний вид фасада МКД. В случае передачи такого имущества в пользование на возмездной основе, Управляющая организация обязуется направить полученные денежные средства на содержание Общего имущества МКД.

2.5. Собственник помещений заключением настоящего Договора в соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» выражает согласие Управляющей организации осуществлять обработку (в том числе в автоматизированном режиме, а также с использованием публичной сети передачи данных (информационно-телекоммуникационной сети Интернет)) своих персональных данных, указанных в п. 2.7. настоящего Договора, включая их сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, трансграничную передачу, использование, включая распространение путем предоставления доступа третьим лицам, (которым данные необходимы для осуществления своих обязанностей по обеспечению коммунальными ресурсами и услугами в сфере ЖКХ) обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение.

2.6. Собственник дает согласие на обработку своих персональных данных с целью исполнения обязательств Управляющей организацией по настоящему Договору, в том числе для осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисления платы за помещение, печати и доставки платежных документов) планирования, организации и выполнения работ, аварийно-диспетчерского обслуживания, взыскания задолженности в судебном порядке, передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу и иных целей, предусмотренных договором или нормативно - правовыми актами.

2.7. Собственник предоставляет согласие на обработку следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, адрес места регистрации, номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, семейное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на помещение в МКД, сведения о проживающих в помещении лицах, номер телефона (мобильного), адрес электронной почты и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора.

2.8. Собственник выражает согласие на обработку своих персональных данных на период действия настоящего Договора, а при наличии задолженности за оказанные Управляющей организацией услуги - трехлетний период с даты прекращения полномочий Управляющей организации по настоящему Договору.

2.9. Собственник заключением настоящего Договора дает согласие Управляющей организации на заключение в соответствии с ч. 15 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и Федеральным законом от 03.06.2009 № 103-ФЗ «О деятельности по приему платежей физических лиц, осуществляемой платежными агентами» договоров обобеспечении формирования единого платежного документа и информации о размере платы за помещение и коммунальные услуги с любыми специализированными организациями в период управления Управляющей организацией МКД в целях предоставления Управляющей организацией услуг по начислению платы за предоставленные Услуги, подготовки единых платежных документов и направления их Собственнику, приему платы за Услуги, перечислению платы ресурсоснабжающими и иным организациям, осуществлению перерасчета начисленных ранее платежей Собственнику, ведению лицевых счетов и иных услуг.

2.10. Собственник заключением настоящего Договора дает согласие Управляющей организации на внесение в единые платежные документы расчетных и специальных счетов любых организаций и/или любых информационно-расчетных центров, заключивших Договоры в

Сканировано с CamScanner

соответствии с ч. 15 ст. 155 ЖК РФ и Федеральным законом от 03.06.2009 № 103-ФЗ «О деятельности по приему платежей физических лиц, осуществляемой платежными агентами» и/или договоры об обеспечении формирования единого платежного документа и информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размещаемой в системе, для возможности перечисления собственниками помещений платы за содержание помещения, коммунальные и иные услуги для последующего перечисления их на специальный счет или расчетный счет Управляющей организации.

3. Предмет Договора

3.1. Управляющая организация в течение срока, установленного настоящим Договором, по заданию Собственника, обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы, утвержденные Приложением №3 к настоящему Договору, в отношении МКД по адресу **Республика Крым, город Керчь, улица** Кирова р. 79, предоставлять услуги Собственнику, а также членам его семьи и иным лицам, на законных основаниях пользующимся помещением Собственника, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность, а Собственник обязуется оплачивать указанные Услуги в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором. Вопросы капитального ремонта МКД данным договором не регулируются. Капитальный ремонт проводится в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

3.2.Состав общего имущества в МКД, в отношении которого осуществляется управление, указан в п. 3.3., 3.4.,3.5., настоящего Договора, а также в Приложении № 1 к настоящему Договору и технической документации на МКД.

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

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

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

3.6. Характеристика МКД на момент заключения настоящего Договора:

а) адрес МКД – г. Керчь, улица Кирова р. 79

б) год постройки – 1965 год

в) этажность –5;

г) количество квартир –60;

д) общая площадь жилых помещений 2541,8 м2:

д) общая площадь МКД – 3251,1 м2;

3.7. Во избежание возможных недоразумений, настоящим Стороны договорились, что ни одно положение настоящего Договора не будет истолковано Сторонами таким образом, что Услуги, предоставление которых является предметом настоящего Договора, должны предоставляться исключительно лично Управляющей организацией. Управляющая организация вправе в любое время, если это не противоречит законодательству, привлечь для оказания Услуг любое третье

Сканировано с CamScanner

лицо по своему усмотрению. При этом Управляющая организация будет отвечать за действия такого третьего лица перед Собственником, как за свои собственные.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. **Управляющая организация обязана:**

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

4.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту Общего имущества в МКД в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов и в объеме, согласованном Сторонами в Приложении № 2 к настоящему Договору.

4.1.3. В целях исполнения своих обязательств по настоящему Договору по своему усмотрению проводить выбор специализированных и ресурсоснабжающих организаций, а также заключать с ними договоры в интересах собственников. Контролировать и требовать исполнения ресурсоснабжающими организациями договорных обязательств. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения ими договорных обязательств. Осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных специализированными и ресурсоснабжающими организациями.

4.1.4. Организовывать предоставление дополнительных услуг.

4.1.5. Принимать от Собственника плату за помещение, а также плату за дополнительные услуги.

4.1.6. Требовать плату за помещение, а также плату за коммунальные и дополнительные услуги от Собственника или иных лиц, в соответствии с разделом 5 настоящего Договора.

4.1.7. Обеспечить выставление Собственнику платежных документов не позднее 5 (пятого) числа месяца, следующего за оплачиваемым и передать их в почтовый ящик по месту нахождения помещения. По соглашению Сторон документы могут направляться по адресу электронной почты, указанному в реквизитах настоящего Договора. По требованию Собственника обеспечить выставление при помощи системы ЕИРЦ платежных документов на предоплату платы за содержание помещения, коммунальных и дополнительных услуг с последующей корректировкой платежа при необходимости. Стороны согласовали, что способ отправки платежных документов, указанный в настоящем пункте Договора считается основным.

4.1.8. Информировать Собственника об изменении размера платы за содержание помещения и тарифов на коммунальные услуги, не позднее, чем за 10 (десять) рабочих дней со дня вступления в силу таких изменений, но не позднее даты выставления платежных документов, путем размещения информации на информационных стендах МКД.

4.1.9. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором. Вести регистрацию поступающих заявок на бумажном носителе (Оперативный диспетчерский журнал). Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, в сроки, утвержденные действующим законодательством Российской Федерации.

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

4.1.11. Согласно нормативным требованиям осуществлять от своего имени и за счет Собственника регистрацию и страхование опасных производственных объектов (лифтов, ИТП).

4.1.12. Участвовать во всех проверках и обследованиях МКД, в т.ч проводимых соответствующими контролирующими и проверяющими органами, а также в составлении актов по факту проведенных проверок, в порядке, установленном в разделе 8 настоящего Договора.

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

Сканировано с CamScanner

4.1.14. Самостоятельно вести, либо поручать третьим лицам (ЕИРЦ) ведение лицевого счета Собственника, в том числе с обработкой его персональных данных. Осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов на Помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания Собственника, с момента их предоставления.
4.1.15. В пределах своей компетенции по требованию Собственника выдавать справки, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы и иные документы установленного образца в отношении Помещения Собственника, в срок не более 5 (пяти) рабочих дней с момента получения письменного обращения.
4.1.16. Вести и хранить документацию (базы данных), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние многоквартирного дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.
4.1.17. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 (тридцати) рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.
4.1.18. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг.
4.1.19. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах МКД. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании), произвести перерасчет платы за текущий месяц.
4.1.20. Ежемесячно снимать показания коллективного (общедомового) прибора учета в период с 23-го по 25-го число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить потребителю по его требованию в течение 1 (одного) рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 (трех) лет.
4.1.21. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах МКД.
4.1.22. На основании письменной заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба общему имуществу МКД или помещению Собственника в результате аварий на Общем имуществе МКД или в результате действий или бездействия иных собственников и третьих лиц.
4.1.23. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, во всех государственных, коммерческих, некоммерческих компаниях, предприятиях и учреждениях по всем вопросам, связанных с управлением и эксплуатацией МКД.
4.1.24. Управляющая организация обязана принять и рассмотреть заявление Собственника о размещении следующего оборудования: инженерного оборудования, растяжек, подвесок, вывесок, указателей (флагштоков и других устройств), спутниковых антенн (в том числе их креплений) и иного оборудования.
По результатам рассмотрения заявления и при наличии технической возможности установки данного оборудования, Управляющая организация выдает Собственнику технические условия и указания мест, где возможна установка указанного оборудования. Такими местами могут быть - места, перечисленные в технической документации МКД, места установленные решением общего собрания собственников с указанием, что их техническое предназначение – установка вышеперечисленного оборудования.
4.1.25. Выполнять иные действия в соответствии с решениями собственников, принятыми в порядке, определенном жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации.

Сканировано с CamScanner

4.1.26. Следить за недопущением нарушения архитектурного облика МКД, в том числе за недопущением совершения Собственниками действий, указанных в подпункте «Г» пункта 4.3.11 настоящего Договора.
4.1.27. Направлять Собственнику претензии, в случае неисполнения условий, указанных в подпункте «Г» пункта 4.3.13 настоящего Договора.
4.1.28. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственника и безопасности этих данных при их обработке.
4.1.29. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.
4.2. **Управляющая организация вправе:**
4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств по настоящему Договору. Оказывать Услуги самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц на основании заключения договоров. Управляющая организация несет ответственность перед Собственником за действия/бездействия привлеченных третьих лиц в рамках настоящего Договора.
4.2.2. Требовать от Собственника своевременного внесения платы за Услуги. Начислять Собственнику пени в соответствии с п.14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника по оплате Услуг.
4.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.
4.2.4. В случае невыполнения Собственником требований, установленных п. 4.3.16. настоящего Договора, и использования им бункеров и контейнеров, предназначенных для сбора строительного мусора, включать затраты по оплате услуг по вывозу строительного мусора в платежный документ.
4.2.5. В порядке и в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и разделом 5 настоящего Договора, приостановить или ограничить предоставление Собственнику коммунальных услуг.
4.2.6. В согласованное с Собственником время проводить осмотры технического состояния инженерных коммуникаций и иного оборудования, находящегося в помещении Собственника и относящегося к Общему имуществу. При необходимости проводить ремонтные работы на указанных объектах Общего имущества. При этом Управляющая организация обязана уведомить Собственника не позднее 1 (одного) календарного дня о необходимости предоставления доступа в помещение Собственника для проведения осмотра/ремонтных работ. В случае аварийных ситуаций Собственник обязан предоставлять доступ в Помещение по первому требованию Управляющей организации без соблюдения сроков предварительного уведомления.
4.2.7. В случае возникновения аварийных ситуаций в помещении Собственника, грозящих повреждением имуществу собственников помещений в МКД, общему имуществу МКД (при отсутствии сведений о месте работы Собственника, его постоянном месте жительства или пребывания в момент аварии), ликвидировать её собственными силами и всеми возможными средствами, включая, в случае необходимости(отсутствие технической возможности на остановку подачи ресурса для предотвращения нанесения ущерба другим собственникам), проникновение представителей Управляющей организации в помещение, при этом представителями Управляющей организации должны соблюдаться следующие требования:
а) составление комиссионного Акта о вскрытии квартиры и описи находящегося в ней имущества;
б) по завершении необходимых мероприятий по ликвидации последствий аварии Собственник должен быть незамедлительно уведомлен, квартира закрыта и опечатана.
4.2.8. Требовать от Собственника внеочередной метрологической поверки индивидуальных приборов учета воды при возникновении сомнений в достоверности измерений.
4.2.9. В случае отсутствия на момент передачи МКД в управление Управляющей организации, помещений, специально предназначенных для размещения соответствующих технических служб, Собственник предоставляет право Управляющей организации оборудовать соответствующие помещения в МКД, при условии соблюдения Управляющей организации прав и интересов собственников МКД и действующего законодательства Российской Федерации.

Сканировано с CamScanner

4.2.10. При оказании услуг в МКД Собственнику третьими лицами, осуществлять начисления, включать в платежные документы и проводить платежи Собственника транзитом данным третьим лицам в соответствии с условиями договоров с третьими лицами без взимания с Собственника комиссии.
4.2.11. Заключить договор с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, для Собственников – граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору, в порядке, установленном нормативно-правовыми актами органов власти.
4.2.12. Передавать в пользование Общее имущество МКД, при наличии соответствующего решения общего собрания собственников, при этом полученные средства направляются на покрытие расходов по содержанию и ремонту общего имущества.
4.2.13. При условии отсутствия письменной Претензии по качеству предоставленных услуг по содержанию помещения, дополнительных услуг, поданной Собственником в течение 10 (десяти) календарных дней по окончании расчетного периода в Управляющую организацию, считать предоставленные Управляющей организацией в расчетном периоде услуги оказанными и принятыми Собственником в полном объеме
4.2.14. В случае нарушения Собственником требований подпункта «Г» пункта 4.3.11 настоящего Договора, осуществить демонтаж оборудования, либо иные действия по устранению результатов деятельности Собственника, противоречащих настоящему Договору, с дальнейшим отнесением всех расходов на Собственника.
4.3.Собственник обязан:
4.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание помещения, коммунальные и дополнительные услуги с учетом всех пользователей услугами. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением.
4.3.2. Самостоятельно знакомиться со всеми объявлениями и уведомлениями Управляющей организации, размещенными на информационных стендах МКД.
4.3.3. При неиспользовании помещения в МКД сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в Помещении более 24 (двадцати четырёх) часов подряд.
4.3.4. В случае отказа в допуске в помещение представителей Управляющей организации вся ответственность за вред, причиненный третьим лицам вследствие невозможности устранения аварий, проведения регламентных и профилактических работ, возлагается на Собственника.
4.3.5. Привлекать к проведению строительно-отделочных работ (работ по осуществлению переоборудования и перепланировки помещения) физические лица и организации, имеющие соответствующие разрешения (лицензии), в случаях, если наличие разрешений (лицензий) предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации.
4.3.6. Соблюдать технические условия проведения строительно-отделочных работ в помещениях и правила проживания в многоквартирных домах. Ознакомиться с документацией можно у председателя домового комитета и в офисе управляющей организации (правила проживания могут меняться на основании общего собрания собственников помещений в МКД).
4.3.7. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 20-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания в Управляющую организацию или ресурсоснабжающую организации, при наличии прямого договора, не позднее 26-го числа текущего месяца.начиная с расчетного периода, за который Собственником не представлены показания прибора учета до расчетного периода (включительно), за который Собственник представил Управляющей организации показания прибора учета, но не более 3 (трёх) расчетных периодов подряд, плата за коммунальную услугу, предоставленную Собственнику за расчетный период определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса потребителем, определенного по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета за период не менее 6 (шести) месяцев. После подачи Собственником показаний индивидуальных приборов учета, в случае выявления переплаты, производится перерасчет, а в

Сканировано с CamScanner

случае, если фактический объем потребленных коммунальных ресурсов превысит норматив, осуществляется доначисление разницы.

4.3.8. Если индивидуальные приборы учета с импульсным выходом выведены на единый комплекс учета энергопотребления многоквартирного дома, то сведения о показаниях индивидуальных приборов учета снимаются представителем Управляющей организации самостоятельно (право контрольного снятия показаний и проверки наличия пломб за Управляющей организацией остается).

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

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

4.3.11. Соблюдать следующие требования:

а) содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения; не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути

и помещения общего пользования, в т.ч. входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши; б) не хранить в помещении Собственника и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества, и предметы;

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

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

д) не наносить своими действиями вред общему имуществу МКД;

е) не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. При содержании домашних животных в помещении нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-эпидемиологические нормы при содержании животных в Помещениях, а также при выгуле животных на придомовой территории; ж) не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения.

з) не использовать теплоноситель в системе отопления не по прямому назначению: не устраивать полов с подогревом от общей внутридомовой системы отопления, не производить слив теплоносителя из системы и приборов отопления

в помещении Собственника на бытовые нужды (данные мероприятия ведут к разбалансировке тепла по стояку отопления, что влияет на качество получаемой услуги отопления всеми потребителями и приводит к повышению затрат на приобретение данной услуги);

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

л) самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в Помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;

м) при выполнении Собственником строительно-отделочных работ запрещается, если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников, иными НПА:

- ограничивать или закрывать результатами данных работ свободный доступ к общедомовым инженерным системам, в том числе системам горячего и холодного

Сканировано с CamScanner

водоснабжения, водоотведения, отопления, вентиляции, требуемый Управляющей организации для их технического обслуживания и ремонта;

- осуществлять работы по пробивке проемов в наружных и (или) внутренних стенах, по разборке стен, в том числе примыкающих к балконам и лоджиям, а также любые строительно-монтажные работы в местах общего пользования;
- осуществлять снос, ослабление, уменьшение сечений монолитных железобетонных стен и иных элементов каркаса МКД, устройство в них проемов, ниш, штроб в целях прокладки трубопроводов, электропроводки и иных целей.
- сливать в систему водоотведения остатки цементных, штукатурных, шпаклевочных растворов, остатки строительных материалов, лакокрасочных и клеевых составов;
- переделывать или сносить вентиляционные, сантехнические, коммуникационные и иные технологические шахты МКД;
- изменять, перекрывать сечения вентиляционных каналов и использовать каналы вентиляции не по назначению;
- самовольно подключаться к общедомовым системам горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, отопления, вентиляции и электроснабжения.

н) самовольно не нарушать пломбы на приборах учета, не демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;

о) не складировать строительный мусор в контейнеры для твердых коммунальных отходов;

п) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов без письменного согласования с Управляющей организацией;

р) не использовать лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

4.3.12. В случае замены и/или установки инженерного оборудования, увеличивающего энерго-газо-водопотребление, нести вызванные данными мероприятиями дополнительные расходы по оплате коммунальных услуг.

4.3.13. В течение 3 (трех) месяцев с момента заключения настоящего Договора заключить прямой договор на электроснабжение, водоснабжение и водоотведение, газоснабжение помещения с ресурсоснабжающей организацией (при его отсутствии).

4.3.14. Нести ответственность за возможное нарушение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг и дополнительных, вызванное проводимыми и/или проведенными Собственником мероприятиями по переустройству жилого помещения.

4.3.15. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и/или перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов, для чего заключать отдельный договор с Управляющей организацией, или иной организацией, имеющей соответствующие лицензии и предоставлять копию такого договора в Управляющую организацию в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента заключения такого договора.

4.3.16. Во время проведения работ по ремонту, переустройству и/или перепланировке в помещении, осуществлять складирование строительного мусора внутри помещения Собственника (складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов, и на придомовой территории запрещено согласно санитарно-гигиенических и пожарных норм содержания жилищного фонда).

4.3.17. В случае несоблюдения требований п. 4.3.16. настоящего Договора оплатить Управляющей организации в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора Собственника, складированного в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и/или на придомовой территории, согласно выставленного Управляющей организацией платежного документа.

4.3.18. В заранее согласованное время обеспечить доступ представителей Управляющей организации и представителей специализированных организаций (имеющих допуски и разрешения для работы с установками электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения и др. систем) в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния общих внутридомовых инженерных сетей, устройств

Сканировано с CamScanner

4.3.19. В заранее согласованное время обеспечить доступ представителей Управляющей организации и представителей специализированных организаций (имеющих допуски и разрешения для работы с установками электроснабжения, газо, водоснабжения и водоотведения и др. систем) в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния общих внутридомовых инженерных сетей, устройств
и оборудования, находящихся в помещении Собственника для выполнения необходимых ремонтных работ и устранения неисправностей, возникших в процессе эксплуатации помещения Собственника и общего имущества МКД, а также для проведения профилактического обслуживания и ремонта приборов учета и контроля.
4.3.20. Обеспечивать доступ работников аварийных служб, в принадлежащее Собственнику помещение в любое время.
4.3.21. Незамедлительно информировать Управляющую организацию об аварийных ситуациях в помещении Собственника и в местах общего пользования в МКД путем размещения соответствующей заявки пот телефонам в офисе Управляющей организации или в круглосуточной диспетчерской службе Управляющей организации.
4.3.22. Осуществлять аварийное и техническое обслуживание инженерных сетей, устройств и оборудования индивидуального пользования в помещении Собственника после первого запорного устройства в соответствии с актом разграничения эксплуатационной ответственности.
4.3.23. Нести ответственность за ущерб, нанесенный общему имуществу МКД, имуществу других собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц в результате недобросовестного исполнения Собственником требований настоящего Договора, в том числе в результате:
а) разрушения Собственником общих внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования в результате выполнения Собственником работ самостоятельно или силами сторонних организаций на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организации;
б) выхода из строя оборудования индивидуального пользования в помещении Собственника;
в) выхода из строя общедомовых инженерных сетей, находящихся в помещении Собственника, по вине Собственника;
г) производства в помещении Собственника работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества МКД.
4.3.24. Оплатить Управляющей организации затраты, связанные с устранением имущественного ущерба, нанесенного Собственником общему имуществу МКД. Факт нанесения ущерба общему имуществу фиксируется соответствующим Актом, составленным в порядке, предусмотренном разделом 8 настоящего Договора.
4.3.25. Предоставлять Управляющей организации в течение 3 (трех) рабочих дней следующие сведения:
а) о смене Собственника и о совершении каких-либо сделок в отношении помещения Собственника;
б) о заключенных договорах найма/аренды (копии таких договоров), в которых обязанность внесения платы за помещение, коммунальные и прочие услуги, предоставляемые по Договору, возложена Собственником полностью или частично на нанимателя/арендатора с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя/арендатора; наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды, сроков найма/аренды;
в) о смене ответственного нанимателя/арендатора помещения Собственника;
г) о регистрации по месту жительства;
д) документы, подтверждающие права Собственника и лиц, пользующихся на законном основании помещением
Собственника, на льготы (удостоверение или справку);
е) документы о начислении субсидий;
ж) об измененииколичествеграждан,проживающих в жиломпомещенииСобственника,включаявременнопроживающих;
з) об изменении объёмов (количества) потребления ресурсов в помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы, установленных в помещении Собственника потребляющих устройств водо-, электро-, и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для

Сканировано с CamScanner

определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.
4.3.26. Нести ответственность за обеспечение и сохранность пломб на индивидуальных приборах учета.
4.3.27. Обращаться с запросом в Управляющую организацию для получения технических условий и указания мест для размещения в соответствии с технической документацией МКД при необходимости установки Собственником следующего оборудования: внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования, растяжек, подвесок, вывесок, указателей (флагштоков и других устройств), спутниковых антенн (в том числе их креплений) и иного оборудования.
4.3.28. В случае несоблюдения условий в подпункта «Г» пункта 4.3.11и п. 4.3.28. настоящего Договора – компенсировать в полном объеме затраты, понесенные Управляющей организацией при демонтаже оборудования иего креплений, при восстановлении прочностных характеристик стен и иных конструкций, при проведении реставрации поверхностей стен и иных конструкций, работ по вскрытию ограниченных или закрытых в доступе строительно - отделочными работами Собственника общедомовых инженерных систем, в томчисле систем горячего
и холодного водоснабжения, водоотведения, отопления, вентиляции, а также устранения иных последствий, причинами которых послужили нарушения Собственника, предусмотренные указанными выше пунктами настоящего Договора. Если при этом будет нарушена гарантия Застройщика на фасад МКД Собственник обязан компенсировать Управляющей организации все расходы, понесенные в связи с не гарантийным обслуживанием фасада.
4.3.29. Не нарушать прочностные характеристики и не разрушать несущие конструкции МКД, не ухудшать сохранность и внешний вида фасадов.
4.4.**Собственник имеет право:**
4.4.1. Осуществлять контроль выполнения Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору.
4.4.2. Получать жилищно-коммунальные и дополнительные услуги надлежащего качества, при необходимости привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.
4.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД.
4.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06 мая 2011 года.
4.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору помещения, в случае сдачи его в наем/аренду.
4.4.6. Получать от Управляющей организации акты о непредставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.
4.4.7. Выносить на обсуждение и инициировать общие собрания собственников по утверждению ставок с учетом предложений Управляющей организации.

5. Приостановление и ограничение предоставления коммунальных услуг

5.1. Управляющая организация вправе без предварительного уведомления Собственника приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в случаях:
а) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации на оборудовании и коммуникациях, относящихся к
Общему имуществу в МКД или на транзитных сетях, с помощью которых осуществляется снабжение МКД
коммунальными ресурсами - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;

Сканировано с CamScanner

б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и
устранения - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;
в) прекращения подачи ресурсоснабжающими организациями соответствующих ресурсов, в силу обстоятельств, закоторые Управляющая организация не отвечает – с момента прекращения такой подачи;
г)выявленияфактанесанкционированногоподключениявнутриквартирногооборудованияквнутридомовыминженерным системам - с момента выявления несанкционированного подключения;
д) получения Управляющей организацией предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и
надзорзасоответствиемвнутридомовыхинженерныхсистемивнутриквартирного оборудования установленным требованиям,онеобходимостивведенияограничения
илиприостановленияпредоставлениякоммунальной услуги, в том числе предписания органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации,уполномоченного на осуществление государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставлениякоммунальныхуслугустановленнымтребованиям,
онеудовлетворительномсостоянииивнутридомовых инженерных систем или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающемугрозу жизни и безопасности граждан, - со дня, указанного в документе соответствующего органа.
5.2. Помимо вышеуказанных пунктов Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в случаях и в порядке, установленных действующим законодательством Российской Федерации.
5.3. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 (двух) календарных дней с момента устранения причин, послуживших основанием для приостановления или ограничения коммунальных услуг, если Управляющая организация не приняла решение о возобновлении предоставления коммунальных услуг с более раннего момента.

6. Цена Договора, размер платы за помещение, коммунальные и дополнительные услуги, порядок еевнесения

6.1. Цена Договора определяется исходя из плановой стоимости фактически выполненных работ и оказанных услуг Управляющей организацией, включенных в Перечень услуг и работ по управлению МКД и содержанию Общего имущества в МКД, который установлен в Приложении № 2 к настоящему Договору, стоимости коммунальных услуг, определяемой в соответствии с объемами фактически предоставленных Собственнику коммунальных услуг и объему коммунальных услуг фактически использованных на общедомовые нужды (ОДН).
6.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется в соответствии с расчетом, утвержденным Приложением № 3 к настоящему Договору и включает в себя:
а) стоимость платы за содержание помещения, включающую в себя:
- плату за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту Общего имущества в МКД;
- плату за холодную воду, электрическую энергию, газ, потребляемые при содержании Общего имущества в МКД, а также за водоотведение в целях содержания общего имущества в МКД;
в) стоимость платы за дополнительные услуги, оказываемые управляющей организацией с целью содержания Общего имущества, утвержденные общим собранием собственников помещений в МКД.
6.3. В период осуществления ремонта индивидуального или коллективного прибора учета, его замены, поверки, объемы потребления холодной воды, сточных вод, электрической энергии для расчета размера платы за коммунальные услуги исчисляются как среднемесячное потребление коммунальных ресурсов и среднемесячный объем отведенных сточных вод, определенные по указанному прибору за последние 6 (шесть) месяцев, а если период работы индивидуального или коллективного прибора учета составил меньше 6 (шести) месяцев, то за фактический период работы прибора учета.
6.4. Плата за Услуги Управляющей организации вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
6.10. Плата за Услуги Управляющей организации вносится на основании платежных документов.

Сканировано с CamScanner

6.11. В выставляемом Управляющей организацией платежном документе указывается: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, размер платы на дополнительные услуги, размер платы за содержание помещения, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате указанных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилищно - коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилищно - коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

6.12. Неиспользование помещения Собственником не освобождает Собственника от платы за фактически оказываемые Управляющей организацией услуги и выполняемые работы.

6.13. При временном отсутствии Собственника, а также членов его семьи и иных лиц, на законных основаниях пользующихся помещением, внесение платы за холодное водоснабжение, электроснабжение, газоснабжение
и водоотведение при отсутствии в жилом помещении введенных в эксплуатацию индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия указанных лиц, в порядке, установленным законодательством Российской Федерации.

6.14. Собственник не вправе требовать изменения размера платы за содержание помещения, если оказание услуг и выполнение работ по содержанию общего имущества 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.

6.15. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных документов.

6.16. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, и предоставляемые в рамках ответственности Собственника выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон, оформленному в письменном виде.

6.17. При наличии просроченной задолженности за Услуги Управляющей организации, денежные средства, перечисленные Собственником на расчетный счет Управляющей организации, независимо от назначения платежа и периода оплаты, указанного в едином платежном документе, зачитываются в погашение задолженности за Услуги Управляющей организации предыдущих периодов, а в оставшейся части в счет текущей оплаты, согласно условиям настоящего договора.

6.18. Объем коммунальных ресурсов, потребляемых на общие домовые нужды, рассчитывается на основаниипоказаний общедомовых приборов учета, с учетом показаний индивидуальных приборов учета, в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

7. Ответственность сторон

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

7.2. В случае несвоевременного и/или не полного внесения платы за жилищно - коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленном п. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

7.3. Управляющая организация не несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу Собственников в МКД, возникший в результате строительных недостатков и скрытых дефектов, выявленных при эксплуатации МКД.

В указанном случае Собственник вправе вызвать представителя Управляющей организации для составления акта и фиксирования ущерба и в дальнейшем обратиться к Застройщику МКД с претензией о возмещении реального ущерба.

Сканировано с CamScanner

8. Осуществление контроля исполнения Управляющей организацией своих обязательств, предусмотренныхнастоящим Договором и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

8.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения.

8.2. Контроль осуществляется путем:

– подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных недостатков услуг Управляющей организации с проверкой полноты и своевременности их устранения;

– составления актов о нарушении условий настоящего Договора в соответствии с положениями настоящего Договора;

– обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству Российской Федерации.

8.3. В случаях:

нарушения качества и (или) установленной периодичности предоставления услуг и работ по содержанию и ремонту Общего имущества в МКД, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника помещения, членам его семьи и (или) иных граждан, проживающих в жилом помещении на законном основании, а также Общему имуществу в МКД;неправомерных действий Собственника помещения, причиняющих ущерб Общему имуществу в МКД,по требованию любой из сторон настоящего Договора составляется Акт о нарушении условий настоящего Договора (далее – Акт). Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей винывозникновении нарушения, Акт может не составляться. В этом случае, при наличии имущественного ущерба, Стороны подписывают дефектную ведомость.

8.4. Акт составляется комиссией, состоящей не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, иных граждан, занимающих помещение на законных основаниях), свидетелей и других лиц.

8.5. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности - фотографии или видеосъемка повреждения имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи всех членов комиссии.

8.6. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, иных граждан, занимающих помещение на законных основаниях), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, иных граждан, занимающих помещение на законных основаниях) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр Акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника, иным гражданам занимающих помещение на законных основаниях) под расписку.

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

9. Порядок изменения и расторжения договора

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

9.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

9.2.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

Сканировано с CamScanner

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.) путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;
- принятия общим собранием собственников помещений в МКД решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее, чем за 2 (два) месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения такого общего собрания;
- ***б) по инициативе Управляющей организации,*** о чём Собственник помещения должен быть предупреждён не позднее, чем за 2 (два) календарных месяца до дня прекращения настоящего Договора, путем уведомления, доставленного в почтовый ящик по месту нахождения помещения Собственника в случае, если:
- МКД окажется в состоянии непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
- не утверждения общим собранием собственников помещений в МКД платы за содержание помещения;

9.2.2. В судебном порядке.

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

9.4. Настоящий Договор считается исполненным после исполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

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

9.6. В случае переплаты Собственником денежных средств за услуги Управляющей организации по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты и получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

10. Срок действия Договора

10.1. Настоящий Договор заключен сроком на 1 (один) год. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

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

11. Приложения:

11.1.Приложение № 1 – Состав и состояние Общего имущества МКД

11.2. Приложение № 2 – Перечень услуг (работ) по управлению МКД и содержанию Общего имущества в МКД.

11.3.Приложение № 3 – Расчёт стоимости услуг Управляющей организации.

11.4. Приложение №4 – Схема разграничения ответственности управляющей организации и Собственника.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЖИЛИЩНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННОЕ УПРАВЛЕНИЕ 1-КЕРЧЬ" 298310, Российская Федерация, Республика Крым, г. Керчь, ул. 1й Портовый, д. 8 E-mail: _____ ИНН 91110330649 КПП 911101001 ОГРН 1249100002282,	Собственник: Бар Барышева Е.Г. 16

Сканировано с CamScanner

Наименование банка РНКБ Банк (ПАО) БИК 043510607 К/с 30101810335100000607 Р/с 40702810542190000020 Генеральный директор Бушуев М.В. м.п.	_____/_____./

17

Сканировано с CamScanner

Приложение № 1
к договору на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту
общего имущества многоквартирного дома
от «01» 06. 2024 года

СОСТАВ
общего имущества многоквартирного дома № 79,
по ул. Кирова, г. Керчь.

1. Общая площадь дома ,кв.м.-
3. Материал стен-
4. Материал кровли
5. Этажность, шт. 5
6. Число подъездов, шт.
7. Число квартир, шт. 60
8. Межквартирные лестничные площадки, шт. _____
9. Лифты, лифтовые и иные шахты, шт.
10. Мусорокамеры, шт нет
11. Коридоры, шт.
12. Лестницы, шт.
13. Технические этажи (да, нет) да
14. Чердак (да, нет) да
15. Выход на кровлю (да, нет)да
16. Подвалы (да, нет)да
17. Оборудование (механическое, электрическое, санитарно-техническое, иное) (да,нет)

_____
_____
_____
_____

18. Внутридомовые инженерные сети:
- холодного водоснабжения (да, нет) да
- горячего водоснабжения ----------нет
- теплоснабжения ----------да
- канализации (да, нет) да
- электроснабжения (да, нет) да
- газоснабжения (да, нет) да
19. Земельный участок (да, нет) да

Собственник

Бар Бароченко Е.Г.

Исполнитель

_____ БушевМ.В.

18

Сканировано с CamScanner

Приложение № 2
к договору на оказание услуг и
выполнение работ по содержанию и ремонту
общего имущества многоквартирного дома
от «01» 06 2024 года

ПЕРЕЧЕНЬ
услуг и работ по содержанию общего имущества дома № 79, по ул. Серова г. Керчь

№№ п/п	Наименование работ	Периодичность
	I.Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования	
1	Сухая уборка лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
2	Влажная уборка лестничных площадок и маршей.	1 раза в месяц
3	Мытье и протирка дверей, окон, отопительных приборов, почтовых ящиков, лестничных ограждений в помещениях общего пользования	1 раза в квартал
4	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков	2 раза в год
5	Уборка чердачного и подвального помещений	1 раз в год
6	Мытье окон в осенне весенний период	1 раз в год
	2. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	
6	Подметание территории в летний период	2 раз в неделю
7	Уборка мусора с газона, очистка урн	2 раза в неделю
8	Сдвижка и подметание снега при отсутствии снегопадов	По мере необходимости
9	Сдвижка и подметание снега при снегопаде	По мере необходимости. Начало работ не позднее 2 часов после окончания снегопада.
10	Ликвидация скользкости	По мере необходимости
11	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	Постоянно по мере необходимости
	3. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	
12	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	2 раза в год
13	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования.	По мере необходимости
14	Ремонт и прочистка дымовентиляционных каналов, проверка состояния общедомовых инженерных сетей	3 раза в год
15	Проведение обследований электросетей и электрооборудования	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период
	4. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт	
16	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода, канализации, газоснабжения, вентиляции и дымоудаления	Прочистка канализационного лежака по мере необходимости Проверка исправности канализационных вытяжек - 1 проверка в год Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах –3 раз в год
17	Поверка и ремонт коллективных приборов учета	По мере необходимости
18	Ремонт электрооборудования помещений общего пользования, распределительных щитов, вводно-распределительных устройств. Ремонт и смена светильников, замена ламп освещения. Смена автоматов, пакетных переключателей, устройств защитного отключения (УЗО), выключателей. Смена отдельными местами электропроводки. Восстановление освещения в подвалах, тех-подпольях, технических коридорах. Проведение электротехнических замеров: - сопротивления; - изоляции; - фазы-нуль	Согласно требованиям технических регламентов Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов - 1 раз в год
	5. Устранение аварии и выполнение заявок населения	
19	Устранение аварии	На системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения - в течение 3 часов; на системах канализации- в течение 2 часов; на системах энергоснабжения - в течение 3 часов после получения заявки диспетчером.
20	Выполнение заявок населения	Протечка кровли - 1сутки, нарушение водоотвода - 3суток, замена разбитого стекла – 3 суток, неисправность освещения мест общего пользования - 3 суток, неисправность электрической проводки оборудования -3 часа, неисправность лифта –до 24 часов с момента получения заявки.
	6. Прочие услуги	
21	Дератизация	По графику
22	Дезинсекция	По заявкам

Собственник

Исполнитель

Сканировано с CamScanner

Приложение № 3
к договору управления МКД
от «01 06 . 2024года

Стоимость работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества

		тариф для жилого помещения	
1	**Содержание общедомового имущества**	**14,50**	
1.1	Уборка придомовой территории	2,50	
1.2	Уборка лестничных клеток, влажная уборка	2,50	
1.3	Работы по обслуживанию жилого фонда всех степеней благоустройства	1,00	
1.4	Дератизация	1,00	
1.5	Дезинсекция	1,00	
1.6	Пожзащита (проверкавентканалов)	1,50	
1.7	Аварийно-диспетчерское обслуживание	2,50	
1.8	Начисление и сбор платежей	1,00	
2	**Текущий ремонт**	**3,00**	
3	**Управление (исполнение жилищных услуг)**	**1,00**	
	Итого размер платы за содержание и ремонт общего имущества	**17,00**	

Собственник

Исполнитель

БулычевМ.В

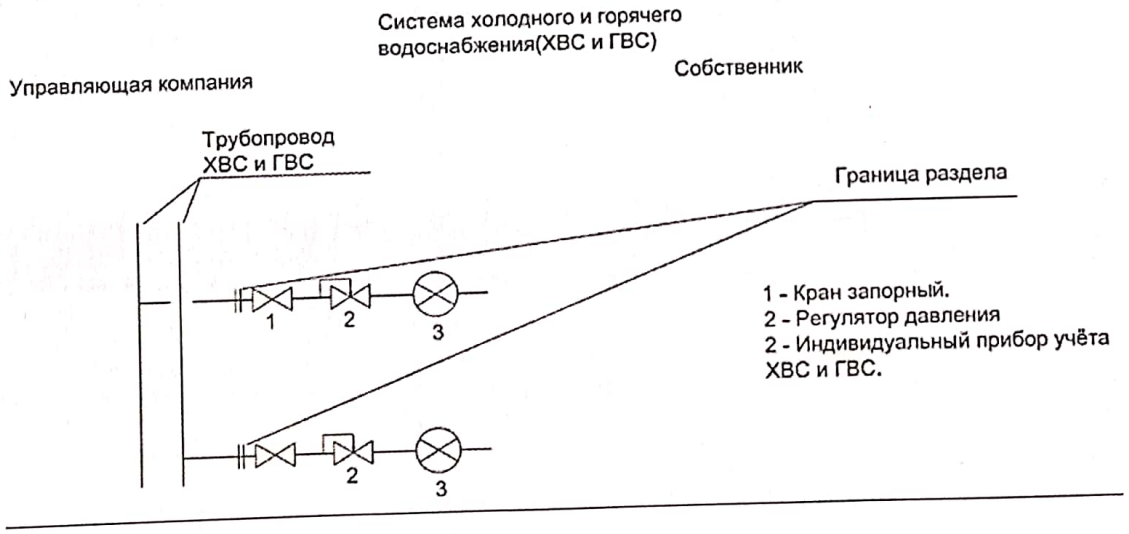
Сканировано с CamScanner

Приложение № 4
к договору управления МКД
от «01» 06. 2024года

Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника

1. Граница ответственности за эксплуатацию, ремонт инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником проходит по первой запорной арматуре (на схемах №1; №2; №3).
2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим внутридомовым инженерным коммуникациям, устройствам, оборудованию и запорной арматуре, расположенным на общих внутридомовых инженерных коммуникациях, находящихся в помещении Собственника и (или) проходящим транзитом через помещение Собственника.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника, а также в случае возникновения аварий на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника, ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет Собственника.
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации, а также в случае возникновения аварий на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Управляющей организации, ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплачиваемых Собственниками Управляющей организации в рамках платы за содержание помещения.
5. В случае ограничения Собственником доступа Управляющей организации к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, но находящихся в помещении Собственника и (или) проходящим транзитом через помещения Собственника, что приводит к невозможности исполнения Управляющей организацией обязательств по эксплуатации, ремонту, техническому и аварийному обслуживанию указанных инженерных сетей, устройств и оборудования, ответственности за эксплуатацию, ремонт, техническое и аварийное обслуживание, а также ответственность за устранении последствий аварий возлагается на Собственника.
6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на общих внутридомовых инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Управляющей организации, но находящихся в помещении Собственника и (или) проходящим транзитом через помещения Собственника, ответственность за возможный ущерб, нанесённый в результате проведения работ, имуществу Собственника, Общему имуществу в многоквартирном доме, имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, авариное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счёт Собственника.

Схема № 1

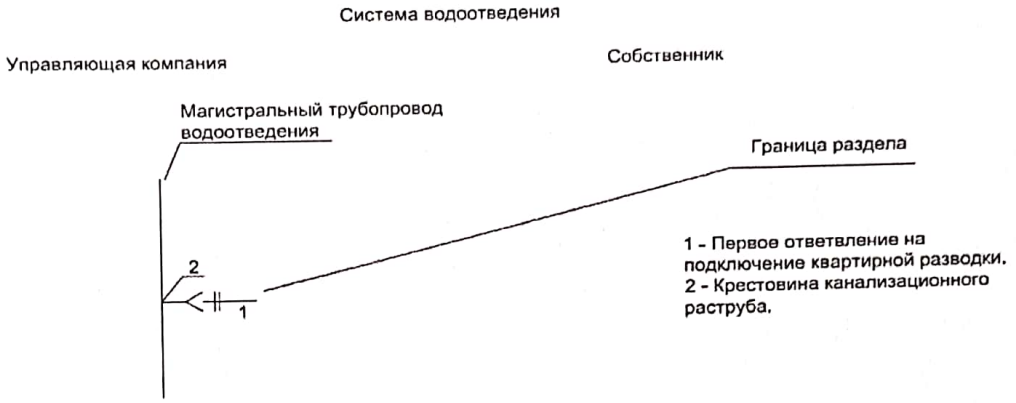


Сканировано с CamScanner

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

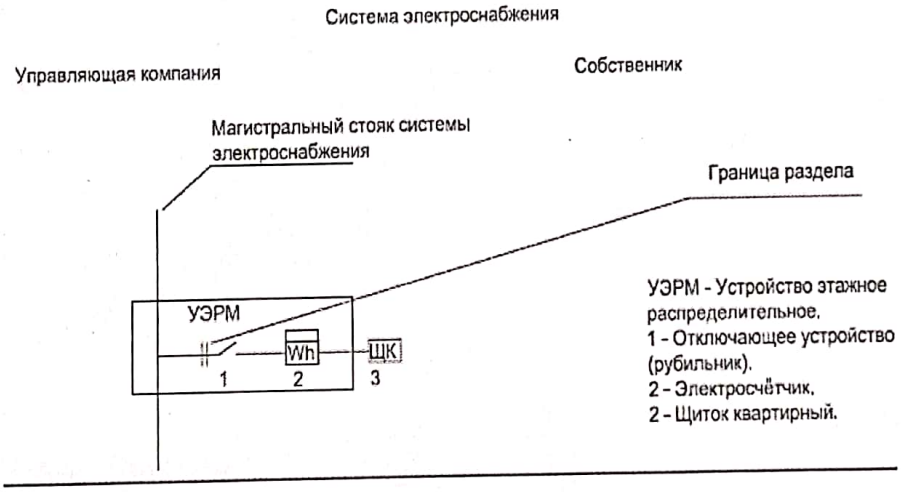
Управляющая организация несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем холодного водоснабжения согласно вышеуказанной схеме.

Схема №2:



Точка присоединения отводящего трубопровода системы водоотведения к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Магистральный трубопровод водоотведения и тройник (крестовина канализационного раструба) обслуживает Управляющая организация, остающуюся часть – Собственник.

Схема № 3



Стояковую разводку (общий кабель) и точки крепления наконечников обслуживает Управляющая организация, от рубильника (отключающего устройства) и точек крепления, отходящих к помещению, в том числе индивидуальный прибор учета электроэнергии, - Собственник.

Собственник

Исполнитель

Бутуев М.В

Сканировано с CamScanner