



## 2. Предмет Договора

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме в течение срока действия настоящего Договора обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома № \_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_ г. Барнаула, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а Собственники помещений многоквартирного дома обязуются оплачивать выполненные работы и оказанные услуги.

2.2. В состав общего имущества многоквартирного дома № \_\_ по ул. \_\_\_\_\_ г. Барнаула, в отношении которого будет осуществляться управление включаются:

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, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование;

б) крыша;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные плиты, 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, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

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

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;

з) 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;

и) внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, лежаков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;

к) 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;

л) 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, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

2.3. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, 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.

2.4. Собственнику помещения в доме принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорционально размеру общей площади указанного помещения.

### **3. Права и обязанности сторон**

#### **3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Проводить осмотр общего имущества, для своевременного выявления несоответствия состояния общего имущества требованиям

законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью Собственников.

3.1.2. Обеспечить готовность внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения.

3.1.3. Обеспечить работу лифтов.

3.1.4. Поддерживать помещения, входящие в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях.

3.1.5. Убирать и проводить санитарно-гигиеническая очистку земельного участка, входящего в состав общего имущества.

3.1.6. Сбирать и вывозить твердые бытовые отходы и крупногабаритный мусор.

3.1.7. Организовывать места для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I - IV класса опасности.

3.1.8. Принимать меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности.

3.1.9. Содержать и ухаживать за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

3.1.10. Проводить текущий ремонт общего имущества по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих, несущих конструкций, лифтов).

3.1.11. Проводить капитальный ремонт общего имущества по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надёжности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования).

3.1.12. Проводить подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке,

входящем в состав общего имущества.

3.1.13. Проводить обязательные в отношении общего имущества мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий.

3.1.14. Обеспечивать установки и ввод в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.), за счёт средств Собственников.

3.1.15. Вести и хранить техническую документацию (базы данных), на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно – финансовую документацию и расчёты, связанные с исполнением настоящего Договора, в течение сроков установленных законодательством.

3.1.16. Обеспечить аварийно – диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

Осуществлять выполнение заявок по устранению неисправностей и аварий в общем имуществе многоквартирного дома, за счёт текущего содержания жилья, а в личном имуществе Собственников, за их счёт.

3.1.17. Выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме согласно Перечня обязательных работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, **Приложение № 1** настоящего Договора.

3.1.18. Перечень обязательных работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, изменяется Управляющей организацией по согласованию с Советом многоквартирного дома и утверждается на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.19. Ежегодно в течение первого квартала текущего года Управляющая организация предоставляет Собственникам помещений в многоквартирном доме отчёт о выполнении Договора управления многоквартирным домом за предыдущий год.

3.1.20. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений, в соответствии с обязательными требованиями, установленными «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, в необходимых объёмах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в том числе:

а) холодное водоснабжение;

- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление.

3.1.21. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг Собственникам в многоквартирном доме, а также с организациями по вызову и утилизации твёрдых бытовых отходов, с организациями по обслуживанию лифтов.

3.1.22. Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Собственникам помещений многоквартирного дома.

3.1.23. Производить в установленном «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, расчёт размера платы за предоставленные коммунальные услуги и при наличии оснований производить перерасчёт размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, за период временного отсутствия Собственников в занимаемом жилом помещении.

3.1.24. Производить непосредственно при обращении Собственников проверку правильности исчисления предъявленного Собственникам к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности и переплаты за коммунальные услуги, правильности начисления неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать Собственникам документы, содержащие правильно начисленные платежи. Выдаваемые Собственнику документы по его просьбе должны быть заверены подписью руководителя и печатью исполнителя.

3.1.25. При наличии коллективного (общедомового) прибора учёта ежемесячно снимать показания такого прибора учёта в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учёта показаний коллективных (общедомовых) приборов учёта, предоставлять Собственникам по их требованиям в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учёта, обеспечить сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учёта в течение не менее 3 лет.

3.1.26. Принимать от Собственников показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учёта, в том числе способами, допускающими возможность удалённой передачи сведений о показаниях приборов учёта (телефон, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчёте

размера платы за коммунальные услуги за тот расчётный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учёта и достоверности предоставленных потребителями сведений об их показаниях.

3.1.27. Принимать в порядке и сроки, которые установлены «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, сообщения Собственников о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причинённого нарушением качества коммунальных услуг – также акта, фиксирующего вред, причинённый жизни, здоровью или имуществу потребителя.

3.1.28. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) Собственников на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течение 3 рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии) направлять Собственнику ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

3.1.29. Информировать Собственников в порядке и сроки, которые установлены настоящими Правилами, о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.30. Информировать Собственников о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.31. Согласовать с Собственником устно время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать:

дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;

номер телефона, по которому Собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления;

должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ;

3.1.32. Предоставить Собственникам, путем размещения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также на досках объявлений, расположенных в помещении Управляющей

организации в месте, доступном для всех Собственников следующую информацию:

сведения об Управляющей организации - наименование, место нахождения (адрес его постоянно действующего исполнительного органа), сведения о государственной регистрации, режим работы, адрес сайта Управляющей организации в сети Интернет, а также адреса сайтов в сети Интернет, на которых Управляющая организация в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, обязана размещать информацию об Управляющей организации, фамилия, имя и отчество руководителя;

адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийно-диспетчерской службы Управляющей организации;

размеры тарифов на коммунальные ресурсы, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, которыми они установлены;

информация о праве Собственников обратиться за установкой приборов учета в организацию, которая в соответствии с Федеральным законом "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" не вправе отказать Собственникам в установке прибора учета и обязана предоставить рассрочку в оплате услуг по установке прибора учета;

порядок и форма оплаты коммунальных услуг;

показатели качества коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации;

сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать Собственник для удовлетворения бытовых нужд;

наименования, адреса и телефоны органов Управляющей организации, исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением действующего законодательства.

3.1.33. Предоставлять любому Собственнику в течение 3 рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые Собственником расчетные периоды о месячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды.

3.1.34. Обеспечить установку и ввод в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства



измерений, в том числе по показателям точности измерений, не позднее 3 месяцев со дня принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о включении расходов на приобретение и установку коллективного (общедомового) прибора учета в плату за содержание и ремонт жилого помещения, если иной срок не установлен таким решением.

3.1.35. Не создавать препятствий Собственнику в реализации его права на установку индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы (количество) потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток (установленным периодам времени) или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом.

3.1.36. Осуществлять по заявлению Собственников ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за датой его установки, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

3.1.37. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

## **4.2. Управляющая организация имеет право:**

4.2.1. Требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами - уплаты неустоек (штрафов, пеней).

4.2.2. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником или пользователем помещений в многоквартирном доме время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое Собственником или пользователем помещений в многоквартирном доме жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения

недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

4.2.3. Требовать от Собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб).

4.2.4. Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых Собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме исполнителю сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

4.2.5. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, подачу потребителю коммунальных ресурсов.

4.2.6. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета;

для начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов Собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме.

4.2.7. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом Собственником или пользователем жилым помещением, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии, и составлять акт об установлении количества таких граждан;

4.2.8. В соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» от 27.07.2006 г. № 152, передавать персональные данные исключительно по Договору с организацией, оказывающей услуги по начислению платы за жилое помещение, коммунальные услуги и подготовке платёжного документа, обязательного для предоставления Собственнику помещения в соответствии со ст. 155 Жилищного кодекса РФ, а также для возможности внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги по системе сбора и обработке платежей «Город».

4.2.9. От имени Собственников помещений многоквартирного дома представлять интересы Собственников в государственных и иных

учреждениях по вопросам, связанным с исполнением условий настоящего Договора.

4.2.10. Принимать решения о пользовании общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе от имени Собственников помещений в многоквартирном доме заключать договора об использовании общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2.11. Предъявлять иск в суд с требованием о взыскании задолженности за выполненные работы и оказанные услуги Собственникам помещений.

4.2.12. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

## **5. Права и обязанности Собственников**

### **5.1. Собственники имеют право:**

5.1.1. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

5.1.2. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного Собственникам к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты Собственником за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем Собственникам неустоек (штрафов, пеней).

5.1.3. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

5.1.4. Получать от Управляющей организации информацию, которую он обязан предоставить Собственникам многоквартирного дома в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.1.5. Требовать в случаях и порядке, которые установлены «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия Собственника в занимаемом жилом помещении.

5.1.6. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственников многоквартирного дома вследствие предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

5.1.7. Требовать от представителя Управляющей организации предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение Собственника для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных Собственником сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в настоящих «Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 (наряд, приказ, задание Управляющей организации о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

5.1.8. Принимать решение об установке индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, и обращаться за выполнением действий по установке такого прибора учета к лицам, осуществляющим соответствующий вид деятельности.

5.1.9. Требовать от Управляющей организации совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за днем его установки, а также требовать осуществления расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

5.1.10. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания Управляющей организации или уполномоченному им лицу не позднее 23 –го числа текущего месяца.

5.1.11. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям

помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

## **5.2. Собственники обязаны:**

5.2.1. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организации, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

5.2.2 При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организации.

5.2.3 В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

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

5.2.5. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

5.2.6. Допускать Управляющую организацию в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственниками Управляющей организации сведений о

показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев.

5.2.7. Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

5.2.8. Вносить плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги, плату за лифт, плату за вывоз и утилизацию твердых бытовых отходов, а также иные платежи, указанные в платёжном документе в полном объеме ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.2.9. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе настоящим договором и «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

### **5.3. Собственники не вправе:**

5.3.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Собственников.

5.3.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

5.3.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом.

5.3.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.

5.3.5. 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.

5.3.6. Несанкционированно подключать оборудование Собственника к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям

инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

#### **5.4. Собственники дают согласие:**

5.4.1. На обработку Управляющей организацией своих персональных данных, а именно фамилии, имени, отчества, адреса, с целью начисления и внесения платы за помещение и коммунальные услуги.

5.4.2. На совершение следующих действий с персональными данными: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

5.4.3. Управляющей организации передавать персональные данные Собственника исключительно по договору с организацией, оказывающей услуги по начислению платы за предоставляемые услуги, а также для возможности внесения платы по системе сбора и обработки платежей «Город», предоставлять персональные данные Совету многоквартирного дома для проведения общего собрания собственников помещений.

### **6. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору управления**

6.1. Государственный контроль за содержанием общего имущества Управляющей организацией осуществляется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в пределах своей компетенции в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.2. Государственный контроль за соответствием качества, объема и порядка предоставления Управляющей организацией коммунальных услуг требованиям, установленным «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, в соответствии со статьёй 20 Жилищного кодекса Российской Федерации.

6.3. Собственники помещений в соответствии с условиями настоящего договора вправе:

а) получать от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

б) проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

в) требовать от Управляющей организации устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

## **7. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы**

7.1. Цена договора определяется:

- стоимостью услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- стоимостью коммунальных услуг;
- стоимостью вывоза и утилизации твёрдых бытовых отходов;
- стоимостью обслуживания лифтов;
- взносами на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

7.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании Собственников помещений в доме и оплачивается Собственниками ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платёжных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

Размер платы за управление, содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме изменяется Управляющей организацией в одностороннем порядке один раз в год, в зависимости от изменения коэффициента инфляции по Алтайскому краю.

7.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», по тарифам, установленным уполномоченными органами и оплачивается Собственниками ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платёжных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

7.4. Размер платы за вывоз и утилизацию твёрдых бытовых отходов рассчитывается в соответствии с «Правилами предоставления услуг по вывозу твёрдых и жидких бытовых отходов», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 10.02.1997 г. № 155, по тарифам, установленным уполномоченными органами и оплачивается Собственниками ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платёжных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

7.5. Размер платы за обслуживания лифтов, рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами и оплачивается



Собственниками ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платёжных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

7.6. Размер взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в соответствии с нормативным правовым актом Российской Федерации и оплачивается Собственником ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платёжных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

7.7. Плату за коммунальные услуги потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (водоснабжение холодное и горячее, электроснабжение), вносят все Собственники помещений в многоквартирном доме, в том числе временно отсутствующие и не использующие помещение.

7.8. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги, Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу нормативного акта Российской Федерации.

## **8. Ответственность Сторон**

8.1. Собственники помещений несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.2. Управляющие организации, отвечают перед Собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

8.3. Управляющая организация несет установленную законодательством Российской Федерации административную, гражданско-правовую ответственность за:

а) нарушение качества предоставления Собственникам коммунальных услуг;

б) вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Собственников вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг, вследствие не предоставления Собственникам полной и достоверной информации о предоставляемых коммунальных услугах;

в) убытки, причиненные Собственнику в результате нарушения Управляющей организацией прав Собственника;

8.4. Управляющая организация, допустившая нарушение качества предоставления коммунальной услуги вследствие предоставления Собственнику коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, обязан произвести в соответствии с положениями «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в

многоквартирных домах и жилых домов», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 перерасчет Собственнику размера платы за такую коммунальную услугу в сторону ее уменьшения вплоть до полного освобождения Собственника от оплаты такой услуги.

Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления коммунальных услуг, если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине Собственника. К обстоятельствам непреодолимой силы не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов Управляющей организации или действия (бездействие) Управляющей организации, включая отсутствие у Управляющей организации необходимых денежных средств.

8.5. Вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг или вследствие не предоставления Собственнику полной и достоверной информации о предоставляемых коммунальных услугах, подлежит возмещению Управляющей организацией в полном объеме независимо от вины Управляющей организации. Указанный вред подлежит возмещению по правилам, предусмотренным главой 59 Гражданского кодекса Российской Федерации.

8.6. В случае причинения Управляющей организацией ущерба жизни, здоровью и (или) имуществу Собственника, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме Управляющая организация и Собственник (или его представитель) составляют и подписывают акт о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу Собственника, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий описание причиненного ущерба и обстоятельств, при которых такой ущерб был причинен.

Указанный акт должен быть составлен Управляющей организацией и подписан им не позднее 12 часов с момента обращения Собственника в Управляющую организацию. При невозможности подписания акта Собственником (или его представителем), в том числе по причине его отсутствия в занимаемом помещении, акт должен быть подписан помимо Управляющей организацией 2 незаинтересованными лицами. Акт составляется в 2 экземплярах, один из которых передается Собственнику (или его представителю), второй - остается у Управляющей организацией.

8.7. Управляющая организация несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя в связи с использованием материалов, оборудования, инструментов и иных средств, необходимых для предоставления коммунальных услуг, независимо от того, позволял уровень научных и технических знаний выявить их особые свойства или нет.

Управляющая организация освобождается от ответственности за причинение вреда, если докажет, что вред причинен вследствие

непреодолимой силы или нарушения Собственником установленных правил потребления коммунальных услуг.

8.8. Управляющая организация не вправе без согласия Собственника выполнять дополнительные работы, которые не угрожают жизни Собственника, оказывать услуги за плату. Собственник вправе отказаться от оплаты таких работ (услуг), а если они оплачены, Собственник вправе потребовать от Управляющей организацией возврата уплаченной суммы.

8.9. Собственник несет установленную законодательством Российской Федерации гражданско-правовую ответственность за:

а) невнесение или несвоевременное внесение платы за коммунальные услуги;

б) вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Управляющей организации или иных Собственников вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования (для Собственника ) в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме).

8.10. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно (часть 4 статья 155 Жилищного кодекса РФ).

8.11. Вред, причиненный Собственником жизни, здоровью и имуществу Управляющей организации или иных Собственников вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования (для Собственника в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме), подлежит возмещению Собственником по правилам, предусмотренным главой 59 Гражданского кодекса Российской Федерации.

8.12. Собственник, допустивший самовольное переустройство и перепланировку жилого помещения, несёт ответственность в порядке, установленном законодательством РФ.

## **9. Срок действия договора**

9.1. Настоящий Договор заключён на 3 (Три) года и действует с «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. по «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

9.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия, настоящий договор считается продлённым на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

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

10.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору могут вноситься только по соглашению сторон путём подписания дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

10.2. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон.

10.3. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

10.4. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать имеющуюся в наличии техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

## **11. Дополнительные условия**

11.1. Переход права собственности на помещение в многоквартирном доме к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего договора.

11.2. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по соглашению сторон.

11.3. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством РФ.

11.4. Если после заключения Договора будет принят закон или иной нормативно – правовой акт, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении Договора, то применению подлежат правила, содержащиеся в принятом законе или ином нормативно – правовом акте.

11.5. Стороны обязуются регулировать споры, вытекающие из настоящего Договора, путём взаимных консультаций и переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

**12.** Настоящий Договор составлен в 2 (Два) экземплярах.

Управляющая организация обязана выдать заверенную копию Договора обратившемуся Собственнику.

### **13. Приложения к настоящему Договору**

12.1. Приложение № 1: Перечень обязательных работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

12.2. Приложение к настоящему Договору, являются его неотъемлемой частью.

### **14. Юридические адреса и реквизиты сторон:**

**Управляющая организация:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания жилищного хозяйства Индустриального района г. Барнаула»,**

Адрес: 656066, г. Барнаул, ул. Малахова, 118 «Б»,

телефон: 46–14- 02; тел/факс: 46-14-02.

ОГРН 1052201976254,

ИНН 2222049508,

КПП 222201001.

**Собственники:**

Адрес: г. Барнаул, ул. \_\_\_\_\_

<p><b>Управляющая организация</b></p> <p>Генеральный директор ООО «Управляющая компания жилищного хозяйства Индустриального района г. Барнаула»</p> <p>_____ М.К. Фаныгина</p> <p>«___» _____ 201__ г.</p>			<b>СОБСТВЕННИКИ</b>	
	<b>№ п/п</b>	<b>№ Кв- ры</b>	<b>Ф.И.О Собственника</b>	<b>Подпись</b>



## 2. Предмет Договора

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме в течение срока действия настоящего Договора обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома № \_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_ г. Барнаула, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а Собственники помещений многоквартирного дома обязуются оплачивать выполненные работы и оказанные услуги.

2.2. В состав общего имущества многоквартирного дома № \_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_ г. Барнаула, в отношении которого будет осуществляться управление включаются:

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, коридоры, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование;

б) крыша;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные плиты, 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, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

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

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;

з) 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;

и) внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, лежаков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;

к) 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;

л) 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, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

2.3. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, 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.

2.4. Собственнику помещения в доме принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорционально размеру общей площади указанного помещения.

### **3. Права и обязанности сторон**

#### **3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Проводить осмотр общего имущества, для своевременного выявления несоответствия состояния общего имущества требованиям



законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью Собственников.

3.1.2. Обеспечить готовность внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения.

3.1.3. Поддерживать помещения, входящие в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях.

3.1.4. Убирать и проводить санитарно-гигиеническую очистку земельного участка, входящего в состав общего имущества.

3.1.5. Сбирать и вывозить твердые бытовые отходы и крупногабаритный мусор.

3.1.6. Организовывать места для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I - IV класса опасности.

3.1.7. Принимать меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности.

3.1.8. Содержать и ухаживать за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

3.1.9. Проводить текущий ремонт общего имущества по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих, несущих конструкций).

3.1.10. Проводить капитальный ремонт общего имущества по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надёжности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома и другого оборудования).

3.1.11. Проводить подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке,

входящем в состав общего имущества.

3.1.12. Проводить обязательные в отношении общего имущества мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий.

3.1.13. Обеспечивать установки и ввод в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.), за счёт средств Собственников.

3.1.14. Вести и хранить техническую документацию (базы данных), на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно – финансовую документацию и расчёты, связанные с исполнением настоящего Договора, в течение сроков установленных законодательством.

3.1.15. Обеспечить аварийно – диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

Осуществлять выполнение заявок по устранению неисправностей и аварий в общем имуществе многоквартирного дома, за счёт текущего содержания жилья, а в личном имуществе Собственников, за их счёт.

3.1.16. Выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме согласно Перечня обязательных работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, **Приложение № 1** настоящего Договора.

3.1.17. Перечень обязательных работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, изменяется Управляющей организацией по согласованию с Советом многоквартирного дома и утверждается на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.18. Ежегодно в течение первого квартала текущего года Управляющая организация предоставляет Собственникам помещений в многоквартирном доме отчёт о выполнении Договора управления многоквартирным домом за предыдущий год.

3.1.19. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений, в соответствии с обязательными требованиями, установленными «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, в необходимых объёмах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в том числе:

а) холодное водоснабжение;

- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление.

3.1.20. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг Собственникам в многоквартирном доме, а также с организациями по вызову и утилизации твёрдых бытовых отходов.

3.1.21. Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Собственникам помещений многоквартирного дома.

3.1.22. Производить в установленном «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, расчёт размера платы за предоставленные коммунальные услуги и при наличии оснований производить перерасчёт размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, за период временного отсутствия Собственников в занимаемом жилом помещении.

3.1.23. Производить непосредственно при обращении Собственников проверку правильности исчисления предъявленного Собственникам к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности и переплаты за коммунальные услуги, правильности начисления неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать Собственникам документы, содержащие правильно начисленные платежи. Выдаваемые Собственнику документы по его просьбе должны быть заверены подписью руководителя и печатью исполнителя.

3.1.24. При наличии коллективного (общедомового) прибора учёта ежемесячно снимать показания такого прибора учёта в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учёта показаний коллективных (общедомовых) приборов учёта, предоставлять Собственникам по их требованиям в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учёта, обеспечить сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учёта в течение не менее 3 лет.

3.1.25. Принимать от Собственников показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учёта, в том числе способами, допускающими возможность удалённой передачи сведений о показаниях приборов учёта (телефон, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчёте

размера платы за коммунальные услуги за тот расчётный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учёта и достоверности предоставленных потребителями сведений об их показаниях.

3.1.26. Принимать в порядке и сроки, которые установлены «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, сообщения Собственников о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причинённого нарушением качества коммунальных услуг – также акта, фиксирующего вред, причинённый жизни, здоровью или имуществу потребителя.

3.1.27. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) Собственников на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течение 3 рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии) направлять Собственнику ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

3.1.28. Информировать Собственников в порядке и сроки, которые установлены настоящими Правилами, о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.29. Информировать Собственников о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.30. Согласовать с Собственником устно время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать:

дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;

номер телефона, по которому Собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления;

должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ;

3.1.31. Предоставить Собственникам, путем размещения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также на досках объявлений, расположенных в помещении Управляющей

организации в месте, доступном для всех Собственников следующую информацию:

сведения об Управляющей организации - наименование, место нахождения (адрес его постоянно действующего исполнительного органа), сведения о государственной регистрации, режим работы, адрес сайта Управляющей организации в сети Интернет, а также адреса сайтов в сети Интернет, на которых Управляющая организация в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, обязана размещать информацию об Управляющей организации, фамилия, имя и отчество руководителя;

адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийно-диспетчерской службы Управляющей организации;

размеры тарифов на коммунальные ресурсы, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, которыми они установлены;

информация о праве Собственников обратиться за установкой приборов учета в организацию, которая в соответствии с Федеральным законом "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" не вправе отказать Собственникам в установке прибора учета и обязана предоставить рассрочку в оплате услуг по установке прибора учета;

порядок и форма оплаты коммунальных услуг;

показатели качества коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации;

сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать Собственник для удовлетворения бытовых нужд;

наименования, адреса и телефоны органов Управляющей организации, исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением действующего законодательства.

3.1.32. Предоставлять любому Собственнику в течение 3 рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые Собственником расчетные периоды о месячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды.

3.1.33. Обеспечить установку и ввод в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства

измерений, в том числе по показателям точности измерений, не позднее 3 месяцев со дня принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о включении расходов на приобретение и установку коллективного (общедомового) прибора учета в плату за содержание и ремонт жилого помещения, если иной срок не установлен таким решением.

3.1.33. Не создавать препятствий Собственнику в реализации его права на установку индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы (количество) потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток (установленным периодам времени) или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом.

3.1.34. Осуществлять по заявлению Собственников ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за датой его установки, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

3.1.35. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

## **4.2. Управляющая организация имеет право:**

4.2.1. Требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами - уплаты неустоек (штрафов, пеней).

4.2.2. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником или пользователем помещений в многоквартирном доме время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое Собственником или пользователем помещений в многоквартирном доме жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения

недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

4.2.3. Требовать от Собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб).

4.2.4. Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых Собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме исполнителю сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

4.2.5. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, подачу потребителю коммунальных ресурсов.

4.2.6. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета;

для начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов Собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме.

4.2.7. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом Собственником или пользователем жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии, и составлять акт об установлении количества таких граждан;

4.2.8. В соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» от 27.07.2006 г. № 152, передавать персональные данные исключительно по Договору с организацией, оказывающей услуги по начислению платы за жилое помещение, коммунальные услуги и подготовке платёжного документа, обязательного для предоставления Собственнику помещения в соответствии со ст. 155 Жилищного кодекса РФ, а также для возможности внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги по системе сбора и обработке платежей «Город».

4.2.9. От имени Собственников помещений многоквартирного дома представлять интересы Собственников в государственных и иных

учреждениях по вопросам, связанным с исполнением условий настоящего Договора.

4.2.10. Принимать решения о пользовании общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе от имени Собственников помещений в многоквартирном доме заключать договора об использовании общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2.11. Предъявлять иск в суд с требованием о взыскании задолженности за выполненные работы и оказанные услуги Собственникам помещений.

4.2.12. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

## **5. Права и обязанности Собственников**

### **5.1. Собственники имеют право:**

5.1.1. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

5.1.2. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного Собственникам к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты Собственником за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем Собственникам неустоек (штрафов, пеней).

5.1.3. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

5.1.4. Получать от Управляющей организации информацию, которую он обязан предоставить Собственникам многоквартирного дома в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.1.5. Требовать в случаях и порядке, которые установлены «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия Собственника в занимаемом жилом помещении.

5.1.6. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственников многоквартирного дома вследствие предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.



5.1.7. Требовать от представителя Управляющей организации предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение Собственника для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных Собственником сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в настоящих «Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 (наряд, приказ, задание Управляющей организации о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

5.1.8. Принимать решение об установке индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, и обращаться за выполнением действий по установке такого прибора учета к лицам, осуществляющим соответствующий вид деятельности.

5.1.9. Требовать от Управляющей организации совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за днем его установки, а также требовать осуществления расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

5.1.10. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания Управляющей организации или уполномоченному им лицу не позднее 23 –го числа текущего месяца.

5.1.11. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям

помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

## **5.2. Собственники обязаны:**

5.2.1. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организации, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

5.2.2 При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организации.

5.2.3 В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

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

5.2.5. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

5.2.6. Допускать Управляющую организацию в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственниками Управляющей организации сведений о

показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев.

5.2.7. Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

5.2.8. Вносить плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги, плату за вывоз и утилизацию твёрдых бытовых отходов, а также иные платежи, указанные в платёжном документе в полном объеме ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.2.9. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе настоящим договором и «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

### **5.3. Собственники не вправе:**

5.3.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Собственников.

5.3.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

5.3.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом.

5.3.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.

5.3.5. 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.

5.3.6. Несанкционированно подключать оборудование Собственника к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям

инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

#### **5.4. Собственники дают согласие:**

5.4.1. На обработку Управляющей организацией своих персональных данных, а именно фамилии, имени, отчества, адреса, с целью начисления и внесения платы за помещение и коммунальные услуги.

5.4.2. На совершение следующих действий с персональными данными: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

5.4.3. Управляющей организации передавать персональные данные Собственника исключительно по договору с организацией, оказывающей услуги по начислению платы за предоставляемые услуги, а также для возможности внесения платы по системе сбора и обработки платежей «Город», предоставлять персональные данные Совету многоквартирного дома для проведения общего собрания собственников помещений.

### **6. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору управления**

6.1. Государственный контроль за содержанием общего имущества Управляющей организацией осуществляется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в пределах своей компетенции в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.2. Государственный контроль за соответствием качества, объема и порядка предоставления Управляющей организацией коммунальных услуг требованиям, установленным «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, в соответствии со статьёй 20 Жилищного кодекса Российской Федерации.

6.3. Собственники помещений в соответствии с условиями настоящего договора вправе:

а) получать от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

б) проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

в) требовать от Управляющей организации устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

## **7. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы**

7.1. Цена договора определяется:

- стоимостью услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- стоимостью коммунальных услуг;
- стоимостью вывоза и утилизации твёрдых бытовых отходов;
- взносами на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

7.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании Собственников помещений в доме и оплачивается Собственниками ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платёжных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

Размер платы за управление, содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме изменяется Управляющей организацией в одностороннем порядке один раз в год, в зависимости от изменения коэффициента инфляции по Алтайскому краю.

7.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», по тарифам, установленным уполномоченными органами и оплачивается Собственниками ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платёжных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

7.4. Размер платы за вывоз и утилизацию твёрдых бытовых отходов рассчитывается в соответствии с «Правилами предоставления услуг по вывозу твёрдых и жидких бытовых отходов», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 10.02.1997 г. № 155, по тарифам, установленным уполномоченными органами и оплачивается Собственниками ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платёжных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

7.5. Размер взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в соответствии с нормативным правовым актом Российской Федерации и оплачивается Собственником

ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платёжных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

7.6. Плату за коммунальные услуги потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (водоснабжение холодное и горячее, электроснабжение), вносят все Собственники помещений в многоквартирном доме, в том числе временно отсутствующие и не использующие помещение.

7.7. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги, Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу нормативного акта Российской Федерации.

## **8. Ответственность Сторон**

8.1. Собственники помещений несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.2. Управляющие организации, отвечают перед Собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

8.3. Управляющая организация несет установленную законодательством Российской Федерации административную, гражданско-правовую ответственность за:

а) нарушение качества предоставления Собственникам коммунальных услуг;

б) вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Собственников вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг, вследствие не предоставления Собственникам полной и достоверной информации о предоставляемых коммунальных услугах;

в) убытки, причиненные Собственнику в результате нарушения Управляющей организацией прав Собственника;

8.4. Управляющая организация, допустившая нарушение качества предоставления коммунальной услуги вследствие предоставления Собственнику коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, обязан произвести в соответствии с положениями «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 перерасчет Собственнику размера платы за такую коммунальную услугу в сторону ее уменьшения вплоть до полного освобождения Собственника от оплаты такой услуги.

Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления коммунальных услуг, если докажет, что

такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине Собственника. К обстоятельствам непреодолимой силы не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов Управляющей организации или действия (бездействие) Управляющей организации, включая отсутствие у Управляющей организации необходимых денежных средств.

8.5. Вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг или вследствие не предоставления Собственнику полной и достоверной информации о предоставляемых коммунальных услугах, подлежит возмещению Управляющей организацией в полном объеме независимо от вины Управляющей организации. Указанный вред подлежит возмещению по правилам, предусмотренным главой 59 Гражданского кодекса Российской Федерации.

8.6. В случае причинения Управляющей организацией ущерба жизни, здоровью и (или) имуществу Собственника, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме Управляющая организация и Собственник (или его представитель) составляют и подписывают акт о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу Собственника, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий описание причиненного ущерба и обстоятельств, при которых такой ущерб был причинен.

Указанный акт должен быть составлен Управляющей организацией и подписан им не позднее 12 часов с момента обращения Собственника в Управляющую организацию. При невозможности подписания акта Собственником (или его представителем), в том числе по причине его отсутствия в занимаемом помещении, акт должен быть подписан помимо Управляющей организацией 2 незаинтересованными лицами. Акт составляется в 2 экземплярах, один из которых передается Собственнику (или его представителю), второй - остается у Управляющей организацией.

8.7. Управляющая организация несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя в связи с использованием материалов, оборудования, инструментов и иных средств, необходимых для предоставления коммунальных услуг, независимо от того, позволял уровень научных и технических знаний выявить их особые свойства или нет.

Управляющая организация освобождается от ответственности за причинение вреда, если докажет, что вред причинен вследствие непреодолимой силы или нарушения Собственником установленных правил потребления коммунальных услуг.

8.8. Управляющая организация не вправе без согласия Собственника выполнять дополнительные работы, которые не угрожают жизни Собственника, оказывать услуги за плату. Собственник вправе отказаться от оплаты таких работ (услуг), а если они оплачены, Собственник вправе

потребовать от Управляющей организацией возврата уплаченной суммы.

8.9. Собственник несет установленную [законодательством](#) Российской Федерации гражданско-правовую ответственность за:

а) невнесение или несвоевременное внесение платы за коммунальные услуги;

б) вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Управляющей организации или иных Собственников вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования (для Собственника ) в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме).

8.10. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно (часть 4 статья 155 Жилищного кодекса РФ).

8.11. Вред, причиненный Собственником жизни, здоровью и имуществу Управляющей организации или иных Собственников вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования (для Собственника в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме), подлежит возмещению Собственником по правилам, предусмотренным [главой 59](#) Гражданского кодекса Российской Федерации.

8.12. Собственник, допустивший самовольное переустройство и перепланировку жилого помещения, несёт ответственность в порядке, установленном законодательством РФ.

## **9. Срок действия договора**

9.1. Настоящий Договор заключён на 3 (Три) года и действует с «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. по «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

9.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия, настоящий договор считается продлённым на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

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

10.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору могут вноситься только по соглашению сторон путём подписания дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

10.2. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон.



10.3. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

10.4. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать имеющуюся в наличии техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

## **11. Дополнительные условия**

11.1. Переход права собственности на помещение в многоквартирном доме к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего договора.

11.2. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по соглашению сторон.

11.3. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством РФ.

11.4. Если после заключения Договора будет принят закон или иной нормативно – правовой акт, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении Договора, то применению подлежат правила, содержащиеся в принятом законе или ином нормативно – правовом акте.

11.5. Стороны обязуются регулировать споры, вытекающие из настоящего Договора, путём взаимных консультаций и переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

## **12. Настоящий Договор составлен в 2 (Два) экземплярах.**

Управляющая организация обязана выдать заверенную копию Договора обратившемуся Собственнику.

### 13. Приложения к настоящему Договору

12.1. Приложение № 1: Перечень обязательных работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

12.2. Приложение к настоящему Договору, являются его неотъемлемой частью.

### 14. Юридические адреса и реквизиты сторон:

#### Управляющая организация:

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания жилищного хозяйства Индустриального района г. Барнаула»,**

Адрес: 656066, г. Барнаул, ул. Малахова, 118 «Б»,

телефон: 46–14- 02; тел/факс: 46-14-02.

ОГРН 1052201976254,

ИНН 2222049508,

КПП 222201001.

#### Собственники:

Адрес: г. Барнаул, ул. \_\_\_\_\_.

<p><b>Управляющая организация</b></p> <p>Генеральный директор ООО «Управляющая компания жилищного хозяйства Индустриального района г. Барнаула»</p> <p>_____ М.К. Фаныгина</p> <p>«___» _____ 201__ г.</p>			<p><b>СОБСТВЕННИКИ</b></p>	
	<p><b>№ п/п</b></p>	<p><b>№ Кв- ры</b></p>	<p><b>Ф.И.О Собственника</b></p>	<p><b>Подпись</b></p>

**газофицированный)**  
**ДОГОВОР**  
**управления многоквартирным домом № \_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_**  
**г. Барнаула**

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.                      г. Барнаул                      № \_\_\_\_

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Барнаул, \_\_\_\_\_, дом №\_\_\_\_\_, именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания жилищного хозяйства Индустриального района г. Барнаула», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Фаныгиной Маргариты Константиновны, действующей на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### **1. Общие положения**

1.1. Договор заключён на основании решения общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома № \_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_ г. Барнаула.

1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех Собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются: Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Кодексом об административных правонарушениях РФ, Законом РФ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности», «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, Федеральным законом РФ «О санитарно – эпидемиологическом благополучии населения», Законом РФ «О защите прав потребителей», «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491, «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утверждёнными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170, Правилами пожарной безопасности и другими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

## 2. Предмет Договора

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме в течение срока действия настоящего Договора обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома № 60 по Павловскому тракту г. Барнаула, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а Собственники помещений многоквартирного дома обязуются оплачивать выполненные работы и оказанные услуги.

2.2. В состав общего имущества многоквартирного дома № \_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_ г. Барнаула, в отношении которого будет осуществляться управление включаются:

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, коридоры, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование;

б) крыша;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные плиты, 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, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

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

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;

з) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего

3

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;

и) внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, лежачков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;

к) внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из изолирующего фланцевого соединения, кранов пробковых проходных, внутридомового газопровода, фасадного газопровода;

л) 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;

м) 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, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

2.3. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, 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.

2.4. Собственнику помещения в доме принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорционально размеру общей площади указанного помещения.

### **3. Права и обязанности сторон**

#### **3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Проводить осмотр общего имущества, для своевременного выявления несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью Собственников.

3.1.2. Обеспечить готовность внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения.

3.1.3. Поддерживать помещения, входящие в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях.

3.1.4. Убирать и проводить санитарно-гигиеническую очистку земельного участка, входящего в состав общего имущества.

3.1.5. Сбирать и вывозить твердые бытовые отходы и крупногабаритный мусор.

3.1.6. Организовывать места для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I - IV класса опасности.

3.1.7. Принимать меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности.

3.1.8. Содержать и ухаживать за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

3.1.9. Проводить текущий ремонт общего имущества по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций).

3.1.10. Проводить капитальный ремонт общего имущества по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надёжности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома и другого оборудования).

3.1.11. Проводить подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных

предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

3.1.12. Проводить обязательные в отношении общего имущества мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий.

3.1.13. Обеспечивать установки и ввод в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.), за счёт средств Собственников.

3.1.14. Вести и хранить техническую документацию (базы данных), на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно – финансовую документацию и расчёты, связанные с исполнением настоящего Договора, в течение сроков установленных законодательством.

3.1.15. Обеспечить аварийно – диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

Осуществлять выполнение заявок по устранению неисправностей и аварий в общем имуществе многоквартирного дома, за счёт текущего содержания жилья, а в личном имуществе Собственников, за их счёт.

3.1.16. Выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме согласно Перечня обязательных работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, **Приложение № 1** настоящего Договора.

3.1.17. Перечень обязательных работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, изменяется Управляющей организацией по согласованию с Советом многоквартирного дома и утверждается на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.18. Ежегодно в течение первого квартала текущего года Управляющая организация предоставляет Собственникам помещений в многоквартирном доме отчёт о выполнении Договора управления многоквартирным домом за предыдущий год.

3.1.19. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений, в соответствии с обязательными требованиями, установленными «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, в

необходимых объёмах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление.

3.1.20. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг Собственникам в многоквартирном доме, а также с организациями по вызову и утилизации твёрдых бытовых отходов.

3.1.21. Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Собственникам помещений многоквартирного дома.

3.1.22. Производить в установленном «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, расчёт размера платы за предоставленные коммунальные услуги и при наличии оснований производить перерасчёт размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, за период временного отсутствия Собственников в занимаемом жилом помещении.

3.1.23. Производить непосредственно при обращении Собственников проверку правильности исчисления предъявленного Собственникам к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности и переплаты за коммунальные услуги, правильности начисления неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать Собственникам документы, содержащие правильно начисленные платежи. Выдаваемые Собственнику документы по его просьбе должны быть заверены подписью руководителя и печатью исполнителя.

3.1.24. При наличии коллективного (общедомового) прибора учёта ежемесячно снимать показания такого прибора учёта в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учёта показаний коллективных (общедомовых) приборов учёта, предоставлять Собственникам по их требованиям в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учёта, обеспечить сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учёта в течение не менее 3 лет.



3.1.25. Принимать от Собственников показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учёта, в том числе способами, допускающими возможность удалённой передачи сведений о показаниях приборов учёта (телефон, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчёте размера платы за коммунальные услуги за тот расчётный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учёта и достоверности предоставленных потребителями сведений об их показаниях.

3.1.26. Принимать в порядке и сроки, которые установлены «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, сообщения Собственников о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причинённого нарушением качества коммунальных услуг – также акта, фиксирующего вред, причинённый жизни, здоровью или имуществу потребителя.

3.1.27. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) Собственников на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течение 3 рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии) направлять Собственнику ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

3.1.28. Информировать Собственников в порядке и сроки, которые установлены настоящими Правилами, о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.29. Информировать Собственников о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.30. Согласовать с Собственником устно время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать:

дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;

номер телефона, по которому Собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления;

должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ;

3.1.31. Предоставить Собственникам, путем размещения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также на досках объявлений, расположенных в помещении Управляющей организации в месте, доступном для всех Собственников следующую информацию:

сведения об Управляющей организации - наименование, место нахождения (адрес его постоянно действующего исполнительного органа), сведения о государственной регистрации, режим работы, адрес сайта Управляющей организации в сети Интернет, а также адреса сайтов в сети Интернет, на которых Управляющая организация в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, обязана размещать информацию об Управляющей организации, фамилия, имя и отчество руководителя;

адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийно-диспетчерской службы Управляющей организации;

размеры тарифов на коммунальные ресурсы, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, которыми они установлены;

информация о праве Собственников обратиться за установкой приборов учета в организацию, которая в соответствии с Федеральным законом "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" не вправе отказать Собственникам в установке прибора учета и обязана предоставить рассрочку в оплате услуг по установке прибора учета;

порядок и форма оплаты коммунальных услуг;

показатели качества коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации;

сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать Собственник для удовлетворения бытовых нужд;

наименования, адреса и телефоны органов Управляющей организации, исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением действующего законодательства.

3.1.32. Предоставлять любому Собственнику в течение 3 рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые Собственником расчетные периоды о месячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве)

коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды.

3.1.33. Обеспечить установку и ввод в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе по показателям точности измерений, не позднее 3 месяцев со дня принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о включении расходов на приобретение и установку коллективного (общедомового) прибора учета в плату за содержание и ремонт жилого помещения, если иной срок не установлен таким решением.

3.1.34. Не создавать препятствий Собственнику в реализации его права на установку индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы (количество) потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток (установленным периодам времени) или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом.

3.1.35. Осуществлять по заявлению Собственников ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за датой его установки, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

3.1.36. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

## **4.2. Управляющая организация имеет право:**

4.2.1. Требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами - уплаты неустоек (штрафов, пеней).

4.2.2. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником или пользователем помещений в многоквартирном доме время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое Собственником или пользователем помещений в

многоквартирном доме жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

4.2.3. Требовать от Собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб).

4.2.4. Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых Собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме исполнителю сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

4.2.5. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, подачу потребителю коммунальных ресурсов.

4.2.6. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета;

для начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов Собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме.

4.2.7. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом Собственником или пользователем жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии, и составлять акт об установлении количества таких граждан;

4.2.8. В соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» от 27.07.2006 г. № 152, передавать персональные данные исключительно по Договору с организацией, оказывающей услуги по начислению платы за жилое помещение, коммунальные услуги и подготовке платёжного документа, обязательного для предоставления Собственнику помещения в соответствии со ст. 155 Жилищного кодекса РФ, а также для возможности

внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги по системе сбора и обработке платежей «Город».

4.2.9. От имени Собственников помещений многоквартирного дома представлять интересы Собственников в государственных и иных учреждениях по вопросам, связанным с исполнением условий настоящего Договора.

4.2.10. Принимать решения о пользовании общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе от имени Собственников помещений в многоквартирном доме заключать договора об использовании общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2.11. Предъявлять иск в суд с требованием о взыскании задолженности за выполненные работы и оказанные услуги Собственникам помещений.

4.2.12. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

## **5. Права и обязанности Собственников**

### **5.1. Собственники имеют право:**

5.1.1. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

5.1.2. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного Собственникам к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты Собственником за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем Собственникам неустоек (штрафов, пеней).

5.1.3. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

5.1.4. Получать от Управляющей организации информацию, которую он обязан предоставить Собственникам многоквартирного дома в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.1.5. Требовать в случаях и порядке, которые установлены «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия Собственника в занимаемом жилом помещении.

5.1.6. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и

вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственников многоквартирного дома вследствие предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

5.1.7. Требовать от представителя Управляющей организации предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение Собственника для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных Собственником сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в настоящих «Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 (наряд, приказ, задание Управляющей организации о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

5.1.8. Принимать решение об установке индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, и обращаться за выполнением действий по установке такого прибора учета к лицам, осуществляющим соответствующий вид деятельности.

5.1.9. Требовать от Управляющей организации совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за днем его установки, а также требовать осуществления расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

5.1.10. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания Управляющей организации или уполномоченному им

лицу не позднее 23 –го числа текущего месяца.

5.1.11. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

## **5.2. Собственники обязаны:**

5.2.1. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организации, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

5.2.2 При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организации.

5.2.3 В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

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

5.2.5. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

5.2.6. Допускать Управляющую организацию в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих

(квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственниками Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев.

5.2.7. Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

5.2.8. Вносить плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги, плату за вывоз и утилизацию твёрдых бытовых отходов, а также иные платежи, указанные в платёжном документе в полном объеме ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.2.9. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе настоящим договором и «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

### **5.3. Собственники не вправе:**

5.3.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Собственников.

5.3.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

5.3.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом.

5.3.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.

5.3.5. 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.

5.3.6. Несанкционированно подключать оборудование Собственника к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

#### **5.4. Собственники дают согласие:**

5.4.1. На обработку Управляющей организацией своих персональных данных, а именно фамилии, имени, отчества, адреса, с целью начисления и внесения платы за помещение и коммунальные услуги.

5.4.2. На совершение следующих действий с персональными данными: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

5.4.3. Управляющей организации передавать персональные данные Собственника исключительно по договору с организацией, оказывающей услуги по начислению платы за предоставляемые услуги, а также для возможности внесения платы по системе сбора и обработки платежей «Город», предоставлять персональные данные Совету многоквартирного дома для проведения общего собрания собственников помещений.

### **6. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору управления**

6.1. Государственный контроль за содержанием общего имущества Управляющей организацией осуществляется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в пределах своей компетенции в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.2. Государственный контроль за соответствием качества, объема и порядка предоставления Управляющей организацией коммунальных услуг требованиям, установленным «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, в соответствии со статьёй 20 Жилищного кодекса Российской Федерации.

6.3. Собственники помещений в соответствии с условиями настоящего договора вправе:

а) получать от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

б) проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

в) требовать от Управляющей организации устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

## **7. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы**

7.1. Цена договора определяется:

- стоимостью услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- стоимостью коммунальных услуг;

- стоимостью вывоза и утилизации твёрдых бытовых отходов;

- взносами на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

7.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании Собственников помещений в доме и оплачивается Собственниками ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платёжных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

Размер платы за управление, содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме изменяется Управляющей организацией в одностороннем порядке один раз в год, в зависимости от изменения коэффициента инфляции по Алтайскому краю.

7.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», по тарифам, установленным уполномоченными органами и оплачивается Собственниками ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платёжных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

7.4. Размер платы за вывоз и утилизацию твёрдых бытовых отходов рассчитывается в соответствии с «Правилами предоставления услуг по вывозу твёрдых и жидких бытовых отходов», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 10.02.1997 г. № 155, по тарифам, установленным уполномоченными органами и оплачивается Собственниками ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платёжных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

7.5. Размер взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в соответствии с нормативным правовым актом Российской Федерации и оплачивается Собственником ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платёжных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

7.6. Плату за коммунальные услуги потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (водоснабжение холодное и горячее, электроснабжение), вносят все Собственники помещений в многоквартирном доме, в том числе временно отсутствующие и не использующие помещение.

7.7. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги, Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу нормативного акта Российской Федерации.

## **8. Ответственность Сторон**

8.1. Собственники помещений несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.2. Управляющие организации, отвечают перед Собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

8.3. Управляющая организация несет установленную законодательством Российской Федерации административную, гражданско-правовую ответственность за:

а) нарушение качества предоставления Собственникам коммунальных услуг;

б) вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Собственников вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг, вследствие не предоставления Собственникам полной и достоверной информации о предоставляемых коммунальных услугах;

в) убытки, причиненные Собственнику в результате нарушения Управляющей организацией прав Собственника;

8.4. Управляющая организация, допустившая нарушение качества предоставления коммунальной услуги вследствие предоставления Собственнику коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, обязан произвести в соответствии с положениями «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 перерасчет Собственнику размера платы за такую коммунальную услугу в сторону ее уменьшения вплоть до

полного освобождения Собственника от оплаты такой услуги.

Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления коммунальных услуг, если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине Собственника. К обстоятельствам непреодолимой силы не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов Управляющей организации или действия (бездействие) Управляющей организации, включая отсутствие у Управляющей организации необходимых денежных средств.

8.5. Вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг или вследствие не предоставления Собственнику полной и достоверной информации о предоставляемых коммунальных услугах, подлежит возмещению Управляющей организацией в полном объеме независимо от вины Управляющей организации. Указанный вред подлежит возмещению по правилам, предусмотренным главой 59 Гражданского кодекса Российской Федерации.

8.6. В случае причинения Управляющей организацией ущерба жизни, здоровью и (или) имуществу Собственника, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме Управляющая организация и Собственник (или его представитель) составляют и подписывают акт о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу Собственника, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий описание причиненного ущерба и обстоятельств, при которых такой ущерб был причинен.

Указанный акт должен быть составлен Управляющей организацией и подписан им не позднее 12 часов с момента обращения Собственника в Управляющую организацию. При невозможности подписания акта Собственником (или его представителем), в том числе по причине его отсутствия в занимаемом помещении, акт должен быть подписан помимо Управляющей организацией 2 незаинтересованными лицами. Акт составляется в 2 экземплярах, один из которых передается Собственнику (или его представителю), второй - остается у Управляющей организацией.

8.7. Управляющая организация несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя в связи с использованием материалов, оборудования, инструментов и иных средств, необходимых для предоставления коммунальных услуг, независимо от того, позволял уровень научных и технических знаний выявить их особые свойства или нет.

Управляющая организация освобождается от ответственности за причинение вреда, если докажет, что вред причинен вследствие непреодолимой силы или нарушения Собственником установленных правил потребления коммунальных услуг.

8.8. Управляющая организация не вправе без согласия Собственника

выполнять дополнительные работы, которые не угрожают жизни Собственника, оказывать услуги за плату. Собственник вправе отказаться от оплаты таких работ (услуг), а если они оплачены, Собственник вправе потребовать от Управляющей организацией возврата уплаченной суммы.

8.9. Собственник несет установленную законодательством Российской Федерации гражданско-правовую ответственность за:

а) невнесение или несвоевременное внесение платы за коммунальные услуги;

б) вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Управляющей организации или иных Собственников вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования (для Собственника ) в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме).

8.10. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно (часть 4 статья 155 Жилищного кодекса РФ).

8.11. Вред, причиненный Собственником жизни, здоровью и имуществу Управляющей организации или иных Собственников вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования (для Собственника в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме), подлежит возмещению Собственником по правилам, предусмотренным главой 59 Гражданского кодекса Российской Федерации.

8.12. Собственник, допустивший самовольное переустройство и перепланировку жилого помещения, несёт ответственность в порядке, установленном законодательством РФ.

## **9. Срок действия договора**

9.1. Настоящий Договор заключён на 3 (Три) года и действует с «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. по «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

9.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия, настоящий договор считается продлённым на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

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

10.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору могут вноситься только по соглашению сторон путём подписания дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

10.2. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон.

10.3. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

10.4. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать имеющуюся в наличии техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

## **11. Дополнительные условия**

11.1. Переход права собственности на помещение в многоквартирном доме к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего договора.

11.2. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по соглашению сторон.

11.3. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством РФ.

11.4. Если после заключения Договора будет принят закон или иной нормативно – правовой акт, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении Договора, то применению подлежат правила, содержащиеся в принятом законе или ином нормативно – правовом акте.

11.5. Стороны обязуются регулировать споры, вытекающие из настоящего Договора, путём взаимных консультаций и переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

**12. Настоящий Договор составлен в 2 (Два) экземплярах.**

Управляющая организация обязана выдать заверенную копию Договора обратившемуся Собственнику.

### 13. Приложения к настоящему Договору

12.1. Приложение № 1: Перечень обязательных работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

12.2. Приложение к настоящему Договору, являются его неотъемлемой частью.

### 14. Юридические адреса и реквизиты сторон:

**Управляющая организация:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания жилищного хозяйства Индустриального района г. Барнаула»,**

Адрес: 656066, г. Барнаул, ул. Малахова, 118 «Б»,

телефон: 46–14- 02; тел/факс: 46-14-02.

ОГРН 1052201976254,

ИНН 2222049508,

КПП 222201001.

**Собственники:**

Адрес: г. Барнаул, \_\_\_\_\_

<p><b>Управляющая организация</b></p> <p>Генеральный директор ООО «Управляющая компания жилищного хозяйства Индустриального района г. Барнаула»</p> <p>_____ М.К. Фаныгина</p> <p>«___» _____ 201__ г.</p>			<p><b>СОБСТВЕННИКИ</b></p>	
	<p>№ п/п</p>	<p>№ Кв- ры</p>	<p>Ф.И.О Собственника</p>	<p>Подпись</p>

