

# Договор управления многоквартирным домом № 34-С245/3-19

г. Искитим

30 августа, 2019г.

Герасько Евгений Иванович 33,5 м<sup>2</sup> собственник  
помещения многоквартирного дома, расположенного по адресу : НСО, г. Искитим,  
Светской р 245/3 именуемая в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и  
ООО «ЖЭУ-Центр», в лице директора Шестерниной Веры Александровны действующей на основании Устава, именуемое  
в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, в дальнейшем именуемые "Стороны", заключили  
настоящий договор о нижеследующем.

## 1. Предмет договора и общие положения.

1.1. Собственник поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательства совершать за плату все необходимые юридические и фактические действия, направленные на выполнение работ и оказание услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, сбор и начисление платежей за содержание и текущий ремонт, расположенного по адресу: Новосибирская область, г. Искитим, Светской р 245/3 и прилегающей придомовой территории, по предоставлению коммунальных услуг собственникам и лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

1.2. Под собственником в данном договоре понимаются юридические и физические лица, имеющие на праве собственности жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, физические и юридические лица, заключившие с застройщиком договоры долевого участия.

1.3. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, включает в себя принадлежащее Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, указанное в приложении № 1 к настоящему договору.

1.4. Границей эксплуатационной ответственности Собственника и Управляющей организации (граница между общим имуществом в многоквартирном доме и имуществом Собственника) является: на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый от стояка вентиль в помещениях Собственника), а в случае его отсутствия – место врезки трубопровода в стояк; на системе центрального отопления – отсекающая арматура, а при ее отсутствии ввод трубопровода в отопительный прибор; на системе канализации – плоскость раструба тройника; на электросетях – болты входных контактов на электросчетчике; на строительных конструкциях – внутренние поверхности стен помещений Собственников, наружные поверхности оконных заполнений и наружные поверхности входных дверей в помещениях Собственника. Отсекающий вентиль на инженерных коммуникациях, балконы и балконные козырьки находятся в границе ответственности Собственника.

1.5. Техническая характеристика многоквартирного дома представлена в технической документации, которая находится у Собственников многоквартирного дома и должна быть передана Управляющей организации не позднее 30 дней с момента подписания настоящего договора.

1.6. Управляющая организация – организация, уполномоченная на выполнение функций по управлению многоквартирным домом и предоставлению коммунальных услуг.

## 2. Обязанности сторон.

### 2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору, не позднее, чем через тридцать дней со дня подписания настоящего договора, если иное не установлено общим собранием собственников помещений при условии предоставления в распоряжение Управляющей организации всей необходимой документации (технической, финансовой и пр.), и перевода денежных средств, необходимых для осуществления управления и обслуживания многоквартирного дома.

2.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в объемах оплачиваемых собственниками помещений многоквартирного дома.

2.1.3. Обеспечивать Собственника жилищными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

2.1.4. Представлять интересы Собственников по предмету договора, в том числе по заключению договоров направленных на достижение целей настоящего договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней, при этом права и обязанности по договорам возникают у Собственников помещений многоквартирного дома и противоположной стороны по договору.

2.1.5. Незамедлительно принимать меры по устранению аварий.

2.1.6. Осуществлять контроль качества текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

2.1.7. Своевременно, в рамках средств определенных собственниками, подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимний период.

2.1.8. Обеспечивать своевременное информирование Собственников о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление, электроснабжение, газоснабжение), а также информировать Собственника о причинах и сроках устранения аварий на инженерных сетях, путем размещения

информации в общедоступных местах многоквартирного дома.

2.1.9. Осуществлять прием и рассмотрение обращений и жалоб граждан по вопросам исполнения обязательств по настоящему договору Управляющей организацией.

2.1.10. Самостоятельно осуществлять выбор подрядных и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от Собственного имени. В случае заключения договора с третьими лицами по техническому обслуживанию, ремонту и прочим работам и услугам по прямому поручению собственников, Управляющая организация не несет ответственности за вред причиненный собственникам помещений действиями или бездействием указанных третьих лиц, а так же не отвечает за вред, возникший в будущем в результате некачественно произведенных работ.

2.1.11. В пределах финансирования, осуществляемого Собственниками, выполнять работы по текущему ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от собственного имени, но за счет Собственников договоров с подрядными организациями на отдельные виды работ по текущему ремонту.

2.1.12. На основании решения Собственников, самостоятельно или с привлечением третьих лиц, оказывать иные услуги, на прямую не указанные в настоящем договоре, но непосредственно связанные с управлением многоквартирным домом.

2.1.13. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки собственника, в сроки, установленные настоящим договором и законодательством РФ.

2.1.14. Информировать собственника об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества путем размещения информации об этом в общедоступных местах многоквартирного дома за 10 (десять) дней до начала применения тарифа.

2.1.15. Направлять собственнику, при необходимости, предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

2.1.16. Предоставлять собственнику отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом. Отчет предоставляется в письменном виде по требованию собственника. Отчет размещается в общедоступных местах многоквартирного дома или вручается уполномоченному представителю Собственников помещений в многоквартирном доме.

2.1.17. На основании заявки собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению собственника.

2.2.18. Управляющая организация по решению собственников помещений многоквартирного дома обязана за вознаграждение производить сбор денежных средств и оплату от имени собственников вознаграждение председателю совета дома, а также всех связанных с этим обязательных налоговых отчислений и сборы в ПФР, ФСС. Вознаграждение оплачивается из фактически оплаченных жителями сумм путем зачисления их на лицевой счет, открытый на имя председателя совета дома, для оплаты жилищно-коммунальных услуг, либо на расчетный счет открытый на имя председателя МКД.

2.2.19. Управляющая организация обязана отчитываться о выплате вознаграждения председателю совета дома производить совместно с отчетом о выполненных работах и оказанных услугах за год, но не позднее 01.04. каждого года

## **2.2. Собственник помещения обязан:**

2.2.1. Использовать жилые помещения, находящиеся в их пользовании, в соответствии с их назначением, то есть для проживания граждан.

2.2.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами, установленные действующим жилищным законодательством РФ.

2.2.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, выполнять другие требования пожарной безопасности, а так же не загромождать балконы.

2.2.4. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить в сроки, установленные действующим законодательством и за свой счет его ремонт, включая ремонт инженерного оборудования в пределах границ эксплуатационной ответственности, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, и оплачивать коммунальные услуги.

2.2.5. Содержать в надлежащем санитарном состоянии жилые и подсобные помещения, балконы и лоджии, осуществлять сброс снега с самовольно возведенных козырьков над балконами, соблюдать чистоту в подъездах, кабинках лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, бытовые и пищевые отходы в специально отведенные для этого места. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию. Не производить слив воды из систем и приборов отопления.

2.2.6. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

2.2.7. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

2.2.8. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц - пользователей помещений.

2.2.9. Извещать Управляющую организацию в течение 3 дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 15 дней. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по договору, собственник обязан произвести оплату по количеству проживающих.

2.2.10. Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении.

2.2.11. Допускать в любые помещения дома в заранее согласованное время, специалистов Управляющей организации и специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.2.12. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки, установленный Жилищным кодексом РФ.

2.2.13. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования, на контейнерных площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории.

При проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов дополнительно, либо осуществлять вывоз самостоятельно.

2.2.14. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях на инженерных сетях и конструктивных элементах дома и придомовой территории, а также других обстоятельствах, препятствующих оказанию услуг по настоящему договору.

2.2.15. Своевременно предоставлять Управляющей организации копии документов, подтверждающие права пользования помещением в многоквартирном доме, сведения о смене собственника помещения, сведения о проживающих гражданах.

2.2.16. На период временного отсутствия перекрыть отсекающие вентиля на стояках горячего и холодного водоснабжения, отключить от сети бытовые электроприборы, а также назначить ответственного за сохранность квартиры, уведомив при этом Управляющую организацию письменно с указанием контактной информации ответственного лица.

2.2.17. Снимать показания индивидуальных приборов учета по состоянию на 23-25 число каждого месяца и предоставлять их в расчетно – кассовый центр в тот же срок, в противном случае оплата будет рассчитываться в соответствии с установленными правилами оплаты коммунальных услуг.

2.2.18. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении, либо использующих помещение, принадлежащее собственнику дееспособных граждан с условиями настоящего договора.

2.2.19. При расторжении настоящего договора вернуть Управляющей организации разницу между выплаченными ими средствами за текущий ремонт и стоимостью фактически выполненного ремонта в части, пропорциональной доле собственника в праве общей собственности на общее имущество, в течение 10 дней с даты расторжения настоящего договора, в случае выполнения такого ремонта.

2.2.20. Оформить документы на право собственности в течение трех месяцев с момента подписания договора в Управлении Федеральной регистрационной службы.

2.2.21. Ежеквартально, в срок до 10 числа месяца следующего за отчетным является в управляющую организацию для подписания акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В случае неявки уполномоченного лица для приемки работ, услуг или неподписания акта без обоснованных причин в течении 3 рабочих дней со дня окончания срока явки, вышеназванный акт подписывается управляющей организацией в одностороннем порядке. Работы, услуги удостоверенные таким актом в указанных случаях, считаются принятыми собственниками.

2.2.22. Собственник самостоятельно получает платежный документ для оплаты жилищных и коммунальных услуг в кассах МУП "ГИТЦ", на сайте МУП "ГИТЦ" либо иной другой организации, с которой у управляющей организации имеется договор на начисление и прием платежей.

### **3. Права сторон**

#### **3.1. Собственник жилых помещений имеет право:**

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору.

3.1.2. Требовать от Управляющей организации составления акта, фиксирующего вред, причиненный имуществу собственника в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг. Акт составляется с указанием фактических объемов повреждений.

3.1.3. Контролировать деятельность Управляющей организации по управлению многоквартирным домом. Контроль осуществляется полномочным представителем Собственников, выбранным и утвержденным на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома и имеющим доверенность от таких собственников. Контроль осуществляется путем участия в планировании текущего ремонта многоквартирного дома, участия в приемке выполненных работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

#### **3.2. Собственник жилых помещений не вправе:**

3.2.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющей технических паспортов и сертификатов соответствия и не отвечающие требованиям безопасности и санитарно – гигиеническим нормам без согласования с Управляющей организацией.

3.2.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения управляющей организации.

3.2.3. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный жилой дом и в технический паспорт жилого помещения.

3.2.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

3.2.5. Осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

3.2.6. Производить наличные расчеты за любые виды услуг с исполнительным персоналом Управляющей

организации, а так же подрядных организаций, за исключением пунктов приема платежей.

3.2.7. Самостоятельно и без согласования с Управляющей организацией производить отключение многоквартирного дома от подачи коммунальных услуг.

### 3.3. Управляющая организация имеет право:

3.3.1. Требовать надлежащего исполнения собственником своих обязанностей по настоящему договору.

3.3.2. Требовать от Собственника оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором самостоятельно, либо путем передачи своих полномочий третьим лицам по отдельному договору.

3.3.3. Требовать допуска в помещение, в заранее согласованное с Собственником время, работников Управляющей организации, а также специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время. В случае неисполнения собственниками условий настоящего пункта требовать полного возмещения убытков нанесенных как Управляющей организации так и третьим лицам.

3.3.4. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственника и её производственных возможностей, привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

3.3.5. Приостановить предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления Собственника в случаях:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляется водо-, тепло-, электро-, газоснабжение, а также водоотведение;

б) стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также необходимости их локализации и устранения.

3.3.6. Приостановить или ограничить предоставление коммунальной услуги (до устранения нарушений) через 30 дней после письменного предупреждения (претензии) Собственника в случаях:

а) несвоевременной или неполной оплаты Собственником жилищно-коммунальных услуг за три и более расчетных периода;

б) самовольного присоединения к внутридомовым инженерным системам или присоединения к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета;

в) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

г) использования Собственником бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте.

3.3.7. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем, предварительно согласовав ее с собственником в помещениях Собственника

3.3.8. Осуществлять правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, проверку состояния таких приборов и сохранность пломб. В случае несоответствия данных предоставленных Собственником, производить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета, в случае других несанкционированных действий Собственника, направленных на искажение показаний прибора учета производить перерасчет по установленным нормативам.

3.3.9. В случае нарушения Собственником п. 2.2.9. настоящего договора, производить перерасчет в соответствии с «Правилами предоставления коммунальных услуг» (Постановление Правительства РФ № 354).

3.3.10. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации, предоставленной Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих.

3.3.11. Взыскивать с должников сумму неуплат и убытков (пени), нанесенных несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3.12. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, указанных в приложении к договору, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников, за счет собственников, без необходимости согласования данных работ.

Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества при их наличии, при их отсутствии путем дополнительных целевых сборов. Информирование Собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда.

3.3.13. С согласия собственников размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, являющихся общим имуществом Собственников, а также самостоятельно без согласования с собственниками заключать договора на пользование общим имуществом многоквартирного дома.

3.3.14. Нанимать любые юридические, физические лица для выполнения работ по содержанию многоквартирного дома без согласования с собственниками помещений многоквартирного дома.

3.3.15. Предоставлять в пользование объекты общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и заключать с пользователем договор, предметом которого является пользование объектами общего имущества при этом самостоятельно оговаривать условия указанного договора руководствуясь ситуацией сложившейся на рынке таких услуг и правилами делового оборота. Денежные средства, поступившие на счет Управляющей организации, по указанным договорам направляются на обслуживание многоквартирного дома.

## 4. Порядок расчетов.

### 4.1. Порядок определения цены договора

4.1.1. Цена договора управления устанавливается в размере стоимости услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию (в том числе по предоставляемым жилищным услугам) и текущему, капитальному ремонту общего имущества, а так же стоимости коммунальных услуг на СОИ

4.1.2. Стоимость услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию (в том числе предоставлению жилищных услуг) и текущему общему имуществу определяется исходя из тарифов, установленных общим собранием собственников многоквартирного дома. В случае изменения стоимости услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию (в том числе предоставлению жилищных услуг) и текущему ремонту общего имущества, в соответствии с решением общего собрания, принимается к расчетам по договору новая стоимость, без необходимости заключения дополнительных соглашений к настоящему договору

4.1.3. Плата за коммунальные услуги производится по тарифам и нормативам, установленным уполномоченными органами в соответствии с действующим законодательством РФ. В случае изменения стоимости коммунальных услуг, в соответствии с решением уполномоченного органа, принимается к расчетам по договору новая стоимость.

4.1.4. Управляющая организация информирует Собственников об изменении цены настоящего договора не позднее, чем за 10 дней до вступления в силу изменений путем размещения информации об этом в общедоступных местах многоквартирного дома.

4.1.5. Управляющая организация оставляет за собой право заключать договоры с третьими лицами на начисление и сбор платежей.

4.1.6. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно.

#### **4.2. Порядок определения платы за содержание и ремонт помещений, и ее размеры**

4.2.1. Сумма, подлежащая к оплате по настоящему договору определяется для каждого Собственника пропорционально его доле на общее имущество Собственников соответствующих жилых и нежилых помещений в общем имуществе Собственников.

#### **4.3. Порядок определения платы за коммунальные услуги и ее размеры**

4.3.1. Размер платы за коммунальные услуги (ежемесячный платеж), предусмотренный настоящим договором, рассчитывается:

- при наличии общедомовых и индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в соответствии с показаниями приборов учета;
- при отсутствии общедомовых и индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в соответствии с нормативами потребления коммунальных услуг и соответствующими тарифами, установленными уполномоченными органами в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.3.2. Размер платы за оказанные услуги и выполняемые работы по настоящему договору может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и ОМС, а также на основании решения общего собрания собственников, а также в случае оплаты Собственниками проведенных Управляющей организацией либо третьими лицами по поручению управляющей организации аварийных работ и работ проводимых по предписаниям государственных органов.

4.3.3. При отсутствии решения общего собрания собственников дома, оплата расходов связанных с обслуживанием и ремонтом многоквартирного дома производится по тарифам, установленным ОМС для обслуживания государственного и муниципального жилого фонда.

#### **4.4. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за жилищные и коммунальные услуги**

4.4.1. Оплата услуг производится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, путем внесения наличных денежных средств в кассы МУП «ГИТЦ» либо иной другой организации с которой у управляющей организации имеется договор на прием платежей, а также перечислением денежных средств на расчетный счет такой организации. Собственники имеют право самостоятельно производить оплату коммунальных услуг непосредственно на счета ресурсоснабжающих организаций с одновременным заключением договора с ресурсоснабжающей организацией.

4.4.2. Не использование Собственником принадлежащего ему помещения, не освобождает Собственника от платы за жилищные услуги по содержанию и текущему ремонту дома, а также за предоставленную коммунальную услугу по отоплению принадлежащего ему жилого помещения.

4.4.3. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, а также неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязанностей ресурсоснабжающих организаций по поставке коммунального ресурса без составления соответствующего акта.

### **5. Ответственность сторон.**

#### **5.1. Ответственность Управляющей организации:**

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в объемах оплачиваемых собственниками помещений в многоквартирном доме и освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Собственника, в том числе, несвоевременного выполнения им своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы и неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязанностей ресурсоснабжающих организаций по поставке коммунального ресурса.

5.1.2. Управляющая организация не несет ответственности не исполнение либо ненадлежащее исполнение работ не профинансированных собственниками помещений многоквартирного дома, а также в случае недостаточного финансирования собственниками выполнения таких работ.

#### **5.2. Ответственность Собственников жилых помещений:**

5.2.1. Управляющая организация вправе взыскать с Собственников ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему договору.

5.2.2. Собственники, не обеспечившие допуск работников Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, членами их семей).

5.2.3. Собственники помещений, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, 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.

### 5.3. Условия освобождения от ответственности:

5.3.1. Управляющая организация не несет ответственность:

- по обязательствам собственников помещений;
- за противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- в случаях использования собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- в случаях возникновения аварий, произошедших не по вине управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- за ненадлежащее содержание и ремонт общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт;
- в случае отсутствия доступа в квартиру для устранения аварийных ситуаций
- в случае если Управляющая организация исполняла решения общего собрания собственников жилья либо письменное поручение представителя собственников.

- за ухудшение технического состояния общего имущества многоквартирного дома, связанного с неисполнением Собственниками своих обязательств по настоящему договору или причинения ущерба третьим лицам.

5.3.2. Управляющая организация не несет материальной ответственности по обязательствам Собственников перед Ресурсоснабжающими организациями и обслуживаемыми организациями в случае наличия у Собственников задолженности перед Управляющей организацией.

5.3.3. Собственники помещений несут полную ответственность за ненадлежащее содержание и ремонт общего имущества.

## 6. Порядок разрешения споров

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, регулируются в претензионном порядке.

6.2. Сторона, получившая претензию, должна представить ответ в течение 30 дней с момента ее получения.

6.3. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены в претензионном порядке, они подлежат разрешению в судебном порядке по месту нахождения Управляющей организации или по месту нахождения собственника в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 7. Порядок осуществления контроля.

7.1. Контроль осуществляется уполномоченным лицом (указанным в п. 3.1.3.) путем:

- подписания актов выполненных работ и оказанных услуг Управляющей организацией;
- предоставления отчетности Управляющей организацией;
- участия в проведении осмотров общего имущества в согласованные с управляющей организацией сроки;
- активирования фактов не предоставления услуг или предоставления услуг не надлежащего качества;
- участия в приемке работ по капитальному и текущему ремонту общего имущества.

7.2. Если в течение 10 дней с момента предоставления акта уполномоченному лицу Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми.

## 8. Форс – мажор.

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

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

## 9. Прочие условия

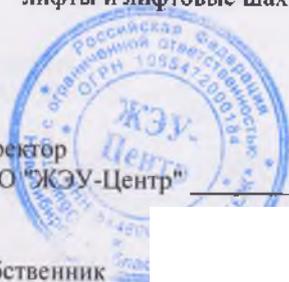
9.1. Настоящий договор вступает в силу с даты указанной перед преамбулой договора и действует в течение 5 лет.



### СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Общее имущество в многоквартирном доме – имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:

- фундамент, подвальное помещение, вентиляционные окна, отмостка и цоколь;
- несущие и ограждающие конструкции дома, внешние стены, межпанельные стыки и швы;
- крыша, включающая кровлю, чердак, слуховые окна, стропильную систему и перекрытия;
- внутренний водосток, внешние водосточные трубы и водоотводящие устройства;
- места общего пользования – подъезды, входные двери, подъездные окна, тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, межэтажные лестничные площадки, крыльца;
- система вентиляции, вентиляционные каналы и вытяжки, фановая разводка;
- тепловые пункты с арматурой и приборами различного назначения;
- только стояковые трубы отопления, горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения и системы канализации;
- вводная электропроводка, этажные щиты, стояковая электропроводка и счетчики электроэнергии мест общего пользования;
- придомовая территория, в границах, установленных органами местного самоуправления, зеленые насаждения, строения и малые архитектурные формы;
- лифты и лифтовые шахты, а так же другое имущество, которым пользуются несколько собственников помещений.



Директор  
ООО «ЖЭУ-Центр» \_\_\_\_\_ Шестернина В.А.

Собственник \_\_\_\_\_

**Перечень услуг (работ) по управлению**

**Вид услуг**

1. Начисление и организация приема платежей за жилищно – коммунальные услуги.
2. Взыскание задолженности за жилищно – коммунальные услуги.
3. Осуществление регистрационного учета граждан.
4. Заключение договоров, направленных на выполнение работ и оказание услуг, предусмотренных договором управления и осуществление контроля за качеством их оказания и выполнения.
5. Заключение договоров с организациями коммунального комплекса и осуществление контроля за качеством предоставляемых коммунальных услуг.
6. Подготовка предложений о необходимости проведения текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, а также работ, не предусмотренных договором управления.
7. Хранение и ведение технической документации многоквартирного дома.
8. Информирование собственников и нанимателей об изменении тарифов на жилищно – коммунальные услуги.
9. Предоставление общего имущества многоквартирного дома во временное пользование третьим лицам по решению общего собрания собственников многоквартирного дома.

Директор  
ООО "ЖЭУ-Центр" \_\_\_\_\_ Шестернина В.А.

Собственник \_\_\_\_\_



Приложение 4  
к договору управления  
многоквартирным домом

**Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.**

Перечень работ по текущему ремонту определяется после проведения комплексного обследования (осмотра) общего имущества многоквартирного дома на предмет соответствия его состояния требованиям действующего законодательства. Обследование (осмотр) общего имущества многоквартирного дома проводится Управляющей организацией с участием уполномоченного представителя Собственников в срок не позднее 30 апреля каждого года. По результатам обследования (осмотра) общего имущества многоквартирного дома составляется Акт обследования (осмотра) с приложением перечня, объемов, сроков выполнения и стоимости работ по текущему ремонту, который утверждается подписями уполномоченных представителей Управляющей организации и Собственников. Работы по текущему ремонту общего имущества выполняются в пределах финансирования, осуществляемого Собственниками, исходя из тарифов, указанных в п. 4 настоящего договора.

Директор  
ООО "ЖЭУ-Центр" \_\_\_\_\_ Шестернина В.А.

Собственник \_\_\_\_\_



**Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации и Собственников за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникаций, находящихся внутри помещений**

Управляющая организация несет эксплуатационную ответственность за техническое состояние общедомовых инженерных коммуникаций – стояков, ответвлений от стояков холодного, горячего водоснабжения, газоснабжения, теплоснабжения.

Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием помещения в многоквартирном доме определяется в соответствии с настоящим договором исходя из Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными правительством РФ.

**Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением собственника является:**

**Граница по системе горячего и холодного водоснабжения – первое отключающее устройство (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире).**

Эксплуатационную ответственность за герметичность резьбового соединения внутриквартирного трубопровода с первым отключающим устройством, внутриквартирные трубопроводы и сантехническое оборудование, находящееся в помещении несет Собственник (наниматель).

Эксплуатационную ответственность за стояковые трубопроводы ответвления от трубопроводов и первое отключающее устройство несет Управляющая организация.

При отсутствии первого отключающего устройства границей ответственности является первое сварное (резьбовое) соединение внутриквартирного трубопровода со стояковым трубопроводом. Эксплуатационную ответственность за герметичность резьбового соединения внутриквартирного трубопровода с стояковым трубопроводом несет Собственник/наниматель.

**Граница по системе отопления – границей эксплуатационной ответственности является резьбовое соединение отопительного прибора, либо трубопровода от отопительного прибора с первым отключающим устройством (вентилем).**

Эксплуатационную ответственность за техническое состояние и ремонт(замену) отопительных приборов расположенных в его помещении, трубопровода до первого отключающего устройства, герметичность резьбового соединения с первым отключающим устройством, несет Собственник/наниматель.

Эксплуатационную ответственность за техническое состояние отключающего устройства и стоякового трубопровода несет Управляющая организация. Если отопительные приборы не имеют запирающего устройства и соединены с общедомовым стояком подачи тепловой энергии при помощи сварки или резьбового соединения, то границей эксплуатационной ответственности является первый сварной шов или первое резьбовое соединение от стоякового трубопровода за герметичность резьбового соединения трубопровода прибора отопления со стояковым трубопроводом несет Собственник/наниматель. Эксплуатационную ответственность за герметичность сварного соединения трубопровода прибора отопления со стояковым трубопроводом несет Управляющая организация.

**Граница по системе канализации – место присоединения сантехнического прибора и(или) внутриквартирного трубопровода к раструбу тройника общедомового канализационного стояка.** Эксплуатационную ответственность за состояние элементов внутриквартирной канализационной разводки и герметичность соединения сантехнического прибора и (или) трубопровода несет Собственник/наниматель.

Управляющая организация несет эксплуатационную ответственность за техническое состояние стояков общедомовой системы канализации обслуживающей более одного помещения в многоквартирном доме, включая состояние тройников.

**Граница по системе электроснабжения – Управляющая организация несет эксплуатационную ответственность за состояние внутридомовой электрической сети от вводного распределительного устройства и до первых соединительных контактных зажимов на индивидуальных приборах учета, а при наличии до прибора учета оборудования ввода, до его первых соединительных клемм.** В случае отсутствия прибора учета, до первых соединительных контактных зажимов отключающего устройства. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общедомовому имуществу.

**Граница по строительным конструкциям – собственник/наниматель несет ответственность за состояние внутренней поверхности стен помещения (квартиры), ограждения и козырьков балконов или лоджий, рамы, оконные заполнения и входную дверь в помещение (квартиру).** Собственник несет ответственность за причинение вреда третьим лицам в случае ненадлежащего содержания принадлежащего ему имущества. Работы по утеплению стен выполняются в рамках текущего ремонта на основании решения, принятого Председателем Совета дома, согласно заявок собственников/нанимателей/жилых помещений.

**Граница по системе газоснабжения – отсекающая арматура (вентиль на отводе от стояка).**

**Внешние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации определяются:**

По обслуживанию придомовой территории в границах участка, согласно кадастрового плана;

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего прибор

Директор  
ООО "ЖЭУ - Центр"



Шестернина В.А.

Собственник

\_\_\_\_\_