

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ  
многоквартирным домом**

город Тула

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2017 года

Настоящий договор заключен между Обществом с ограниченной ответственностью «Внешстрой-Коммунсервис» в лице директора Вогоновского Владимира Ивановича, действующего на основании Устава, именуемым в дальнейшем «**Управляющая компания**», с одной стороны и

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. собственника, представителя собственника)

\_\_\_\_\_  
(паспортные данные: серия, №, кем и когда выдан)

\_\_\_\_\_  
являющимся **Собственником**<sup>1</sup> квартиры № \_\_\_\_\_ в жилом доме № 1а по улице Демонстрации в Советском округе города Тула, действующим на основании: Договора \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г., \_\_\_\_\_, именуемым в дальнейшем «**Собственник**».

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий договор заключен с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилых помещениях в многоквартирном доме, безопасного состояния многоквартирного дома, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, обеспечения соответствия потребительских характеристик многоквартирного дома санитарным, гигиеническим, техническим и иным требованиям, предъявляемым к многоквартирным домам действующим законодательством Российской Федерации.

1.2. При выполнении условий настоящего договора стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме и жилых домах», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06 мая 2011 года (далее – «Правила предоставления коммунальных услуг»), «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации № 491 от 13 августа 2006 года (далее – «Правила содержания общего имущества») и другими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

1.3. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

**2. Предмет договора**

2.1. **Собственник** поручает **Управляющей компании** за плату управлять эксплуатацией общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 1), в том числе заключать за счёт **Собственника** договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку соответствующего вида коммунальных услуг (электроснабжение, холодное водоснабжение и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, газоснабжение, электроснабжение и теплоснабжение мест общего пользования), вывозу твёрдых коммунальных и крупногабаритных отходов, а также договоры по техническому обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, и обязуется оплачивать в полном объёме расходы по коммунальным услугам, содержанию и ремонту жилищного фонда, включающие в себя расходы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу (место исполнения настоящего договора управления):

**Россия, Тульская область, город Тула, Советский территориальный округ, улица Демонстрации, 1а.**

2.2. Технические и эксплуатационные характеристики указанного многоквартирного дома определены паспортом многоквартирного дома, выданным городским отделением бюро технической инвентаризации.

2.3. Границы ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и сооружений устанавливаются соответствующим актом между **Управляющей компанией** и **Собственником**, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 2).

2.4. Передача многоквартирного дома в управление не влечёт перехода права собственности на комплекс недвижимого имущества к **Управляющей компании**.

<sup>1</sup> До оформления в установленном законодательством порядке права собственности на помещение в многоквартирном доме **Собственником** считать лицо, которому будет принадлежать право собственности на жилое помещение (будущий собственник), а также нанимателя жилого помещения.

### 3. Права и обязанности сторон

#### 3.1. Управляющая компания обязуется:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего договора, действующего законодательства Российской Федерации с наибольшей выгодой для интересов **Собственника** и в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 настоящего Договора.

3.1.2. Обеспечить содержание комплекса недвижимого имущества, включающего многоквартирный дом с инженерным оборудованием и придомовую территорию с элементами благоустройства, в соответствии с требованиями действующих правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда с учётом нормативов его износа и фактически полученных от **Собственника** средств.

**3.1.3. Оказывать Собственнику услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставлять Собственнику коммунальные услуги установленного качества в необходимых объёмах, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также их периодичность определены в Приложениях №№ 3, 4 к настоящему договору, являющихся его неотъемлемой частью. Данный перечень может быть расширен путём принятия дополнительных решений на общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома.**

3.1.4. Самостоятельно или путём привлечения подрядных организаций осуществлять следующие мероприятия:

- **по благоустройству и обеспечению санитарного состояния жилого дома и придомовой территории**, в том числе мероприятия по уборке мест общего пользования и придомовой территории, содержанию и освещению мест общего пользования, электроснабжению и теплоснабжению мест общего пользования, очистке дымоходов, дезинфекции и дератизации, озеленению, вывозу твёрдых бытовых и крупногабаритных отходов;

- **по ремонту конструктивных элементов жилого дома**, в том числе мероприятия по обеспечению сохранности жилищного фонда: профилактический ремонт, подготовка жилищного фонда к зиме, технические осмотры и ремонт конструктивных элементов здания (фасада, крыши и/или кровли), межэтажных лестничных клеток, лестниц, чердачных помещений, технических подвалов, мусоросборных камер и других конструктивных элементов здания;

- **по ремонту и обслуживанию внутридомового инженерного оборудования**, в том числе мероприятия по профилактическому и аварийному обслуживанию и ремонту лифтов, водоотводящих устройств, систем водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, вентиляции и другого инженерного оборудования жилого дома;

- **прочие общеэксплуатационные мероприятия**, в том числе мероприятия по обязательному страхованию имущества (опасных производственных объектов), а также отдельных категорий работников; мероприятия по ремонту сооружений, инженерных машин, оборудования, инвентаря, обеспечивающего надлежащую эксплуатацию жилищного фонда.

3.1.5. С целью обеспечения коммунальными услугами заключать по поручению и за счёт **Собственника** договоры с ресурсоснабжающими организациями о приобретении коммунальных ресурсов и водоотведении (договор на отпуск воды и приём сточных вод). Осуществлять контроль за соблюдением договоров с ресурсоснабжающими организациями, качеством и количеством подаваемых в многоквартирный дом коммунальных ресурсов. Вести учёт коллективных (общедомовых) приборов учёта.

3.1.6. По решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома проводить текущий ремонт общего имущества 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).

**3.1.7. Заключать по поручению и за счёт Собственника договоры с организациями, представляющими прочие услуги, в том числе по охране многоквартирного дома и придомовой территории, по монтажу и обслуживанию систем ограничения доступа в подъезды, по монтажу и обслуживанию систем теле-, радиовещания, по монтажу и обслуживанию телекоммуникационных систем (телефон и Интернет), по организации дежурств консьержей по подъездам многоквартирного дома. Договоры на оказание прочих услуг заключаются Управляющей компанией по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома или при наличии письменного заявления и согласия более 70% собственников оплачивать данные услуги.**

3.1.8. По желанию **Собственника** заключать с ним возмездные договоры на оказание услуг по ремонту и обслуживанию внутриквартирного оборудования индивидуального пользования в помещении **Собственника**; по государственной регистрации права собственности на помещение; по согласованию перепланировки, переоборудования и переустройства помещения **Собственника** и другие услуги, не противоречащие уставной деятельности **Управляющей компании** и действующему законодательству Российской Федерации.

3.1.9. Представлять интересы **Собственников**, связанные с управлением и эксплуатацией многоквартирного дома, в государственных и других учреждениях, в том числе по вопросам, связанным с осуществлением контроля за предоставлением жилищно-коммунальных услуг надлежащего качества.

3.1.10. Принимать от **Собственника** плату за услуги по управлению, содержанию и ремонту общедомового имущества, а также плату за коммунальные и другие услуги на расчётный счёт **Управляющей компании** в соответствии с условиями заключенных договоров, существующими нормами, ставками и тарифами, утвержденными в установленном порядке органами местного самоуправления. По поручению **Собственника** перечислять фактически полученные от него денежные средства в счёт оплаты поставленных **Собственнику** услуг и ресурсов в соответствии с их количеством и качеством согласно заключенных договоров. Аналитический учёт операций по расчётам за жилищно-коммунальные услуги с населением ведёт специализированная организация (платёжный агент) по заключенному с ней агентскому договору.

3.1.11. По требованию **Собственника** производить сверку платы за содержание и ремонт общедомового имущества и коммунальные услуги, а также выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учётом правильности начисления установленных законодательством Российской Федерации неустоек (штрафов, пени).

3.1.12. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от **Собственника**, вести их учёт, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учёт устранения указанных недостатков.

3.1.13. Вести регистрационный учёт граждан в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

3.1.14. Выдавать **Собственнику** справки, подтверждающие состав его семьи, факт проживания **Собственника** и членов его семьи, размер жилого помещения **Собственника**, размер платежей за ЖКУ, факт отсутствия у **Собственника** задолженности по платежам за ЖКУ, иные справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета, домовой книги и другие предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации документы.

3.1.15. Своевременно информировать **Собственника** об изменении норм потребления, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги, а также об изменениях в порядке расчётов за предоставленные жилищно-коммунальные услуги.

3.1.16. При наличии в помещении индивидуальных приборов учёта, введённых в установленном порядке по акту в эксплуатацию, производить расчёты с **Собственником** за электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление по показаниям индивидуальных приборов учёта с момента оформления акта ввода приборов в эксплуатацию при условии соблюдения **Собственником** требований пунктов 3.3.30, 3.3.31 настоящего договора и с учётом соблюдения норм, установленных «Правилами предоставления коммунальных услуг», утверждаемых постановлениями Правительства Российской Федерации.

3.1.17. Производить расчёты с **Собственником** за электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление на основании норм потребления и тарифов, утверждённых в установленном порядке органами местного самоуправления в следующих случаях: если помещение **Собственника** не оборудовано индивидуальными приборами учёта; при отсутствии акта ввода индивидуальных приборов учёта в эксплуатацию; при нарушении **Собственником** сохранности пломб на индивидуальных приборах учёта в помещении; при нарушении сроков поверки приборов учёта, указанных в паспортах производителя.

3.1.18. В случае отсутствия **Собственника** в течение одного месяца и более в его помещении, не оборудованном индивидуальными приборами учёта и/или оборудованном индивидуальными приборами, не отвечающими требованиям пунктов 3.3.30, 3.3.31, на основании письменного заявления **Собственника** о временном отсутствии в помещении и проведении перерасчёта оплаты коммунальных услуг, подтвержденного документами о фактическом месте нахождения **Собственника** в этот период, оплату за электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление не взимать с момента составления техническим специалистом **Управляющей компании** акта о закрытии и опечатывании отключающих устройств (коренных кранов) холодного и горячего водоснабжения в помещении **Собственника**.

3.1.19. Возобновить расчёты за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение по возвращению **Собственника** в помещение с момента составления техническим специалистом **Управляющей компании** акта о приведении первых отключающих устройств (коренных кранов) холодного и горячего водоснабжения в рабочее состояние.

3.1.20. При невыполнении **Собственником** указанных в настоящем договоре требований, в случае самовольного повреждения или снятия пломб, а также в случае нарушения действующих норм о порядке перерасчёта оплаты коммунальных услуг при временном отсутствии жильцов по месту пребывания, утверждённых в установленном порядке органами местного самоуправления, перерасчёт не производится.

3.1.21. Принимать участие в приёмке на коммерческий учёт индивидуальных приборов учёта коммунальных ресурсов в составлении соответствующего акта, их опломбировании и фиксации начальных показаний приборов учёта.

3.1.22. Не позднее трёх рабочих дней до проведения работ внутри помещения **Собственника** согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его помещением в многоквартирном доме, время доступа в помещение, а при невозможности согласования направить **Собственнику** письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри помещения не позднее 7 (Семи) дней до момента проведения указанных работ.

3.1.23. На основании заявки **Собственника** направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме или помещению **Собственника**.

3.1.24. Информировать **Собственника** о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 (Десять) рабочих дней до начала перерыва, о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, путём размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае их личного обращения, немедленно.

3.1.25. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчёт платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.1.26. Обеспечить **Собственника** информацией о телефонах аварийных служб путём размещения объявлений на информационных стендах, расположенных в многоквартирном доме.

3.1.27. Соблюдать требования нормативно-правовых актов, регулирующих деятельность, осуществляемую **Управляющей компанией** в рамках настоящего договора, а также получать предусмотренные законодательством лицензии и иные разрешения.

3.1.28. Выполнять в установленный срок предписания контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности **Управляющей компании**, ставящих под угрозу сохранность общего имущества многоквартирного дома.

3.1.29. При необходимости направлять **Собственнику** и остальным собственникам помещений в многоквартирном доме предложения о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома с предложениями об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, сроке начала капитального ремонта, необходимом объёме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.30. Осуществлять деятельность по взысканию задолженности с лиц, не исполняющих обязанности по оплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме при формировании фонда капитального ремонта на специальном счёте, в том числе:

- анализ задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт (на основании открытых публичных данных, размещаемых на сайте Фонда капитального ремонта Тульской области <http://www.kapremont71.ru/> по состоянию на 01 апреля текущего года);

- направление лицам, не исполняющим обязанности по оплате взносов на капитальный ремонт, письменных требований о погашении задолженности (претензионная работа) при наличии суммы задолженности, эквивалентной платежам за четыре месяца и более;

- сбор документов, подготовка и подача исковых заявлений (заявлений о выдаче судебного приказа) в суд при наличии на 01 июля текущего года суммы задолженности по платежам, эквивалентной платежам за девять месяцев и более.

3.1.31. Ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставлять **Собственникам** отчёт о выполнении настоящего договора за предыдущий год. На период с 01 января 2018 года по 31 декабря 2018 года на основании решения совета многоквартирного дома отчёт о выполнении договора управления может предоставляться ежеквартально в срок не позднее двух месяцев после отчётной даты.

3.1.32. Действовать добросовестно и тем способом, который является наилучшим для интересов **Собственника** при осуществлении прав и исполнении обязанностей, вытекающих из настоящего договора.

### 3.2. Управляющая компания имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. В случае несоответствия данных, предоставленных **Собственником**, проводить перерасчёт размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний индивидуальных приборов учёта, зафиксированных в акте проверки.

3.2.3. В установленном законодательством Российской Федерации порядке взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесённого несвоевременным и (или) неполным внесением платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальных услуг.

3.2.4. В случае неисполнения **Собственником** в течение трёх месяцев обязанностей по участию в расходах по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также обязанностей по оплате жилищно-коммунальных и прочих услуг, предъявлять требование в судебном порядке по погашению задолженности с момента, когда платёж должен быть произведён с учётом пени в размере, установленном законодательством РФ, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, включая фактический день оплаты.

3.2.5. Ограничивать или приостанавливать подачу в помещение **Собственника** по своему выбору электрической энергии и/или горячей воды в случае неполной оплаты **Собственником** одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.6. Ежемесячно размещать на информационных стендах жилого многоквартирного дома списки собственников помещений, несвоевременно и (или) не полностью исполнивших свою обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.2.7. Осуществлять функции заказчика работ по реконструкции, новому строительству, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, самостоятельно выполнять эти работы; в соответствии с адресными программами Правительства Российской Федерации и Правительства Тульской области производить реконструкцию, расширение и техническое перевооружение жилого многоквартирного дома.

3.2.8. Снимать с себя ответственность за нарушение качества предоставленных услуг, если докажет, что оно произошло вследствие непреодолимой силы, по вине **Собственника** или третьих лиц.

3.2.9. Размещать по согласованию с советом многоквартирного дома соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации жилого многоквартирного дома, в помещениях, специально предназначенных для этих целей и являющихся либо общим имуществом **Собственников** многоквартирного дома, либо собственностью **Управляющей компании**, либо собственностью третьих лиц.

3.2.10. В случае отсутствия на момент передачи многоквартирного дома в управление **Управляющей компании** помещений, специально предназначенных для размещения соответствующих технических служб, **Собственник** по согласованию с советом многоквартирного дома предоставляет право **Управляющей компании** оборудовать такие помещения в многоквартирном доме, при условии соблюдения **Управляющей компанией** законных прав и интересов собственников многоквартирного дома и действующего законодательства Российской Федерации.

3.2.11. В интересах **Собственников** выступать в суде истцом, ответчиком, третьим лицом по искам, связанным с использованием переданного в управление многоквартирного дома и обязанностями **Управляющей компании**, вытекающими из настоящего договора.

3.2.12. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

### 3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Соблюдать требования настоящего договора, положения Жилищного кодекса Российской Федерации, а также иных нормативно-правовых актов, регулирующих отношения в сфере жилищного законодательства.

3.3.2. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним. Соблюдать права и законные интересы соседей.

3.3.3. Соблюдать правила пожарной безопасности и санитарно-гигиенические правила. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки, чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в помещении **Собственника** и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, а также взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стенах в местах общего пользования.

3.3.4. Соблюдать следующие требования:

а) не производить никаких работ на инженерных сетях и оборудовании, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, без согласования последних с **Управляющей компанией**;

б) не нарушать имеющиеся схемы учёта предоставления коммунальных услуг;

в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также к порче жилых и нежилых помещений других собственников многоквартирного дома;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки крупногабаритных строительных материалов и отходов без упаковки, а также грузов, вес которых превышает технические характеристики лифтов;

з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы.

### 3.3.5. Предоставлять **Управляющей компании**:

а) сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, с предъявлением подтверждающих документов – в течение трёх рабочих дней с момента таких изменений;

б) об утрате (неисправности) индивидуальных приборов учёта или распределителей, за которые отвечает **Собственник** – в течение трёх рабочих дней с момента утраты (неисправности) указанных приборов учёта.

3.3.6. Обеспечить, в течение трёх дней с момента обращения, доступ представителей **Управляющей компании** в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с **Управляющей компанией** время, а в случае аварий – работников аварийных служб в любое время суток.

3.3.7. Сообщать **Управляющей компании** о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.8. Соблюдать правила содержания домашних животных. При содержании домашних животных в помещении нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

3.3.9. Во время проведения ремонтных работ в помещении **Собственника** осуществлять складирование строительного мусора внутри помещения **Собственника**. Складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твёрдых бытовых отходов, и на придомовой территории запрещено согласно санитарных и пожарных норм содержания жилого фонда.

3.3.10. Самостоятельно за счёт собственных средств осуществлять вывоз строительного мусора во время проведения ремонтных работ в помещении **Собственника**.

3.3.11. В случае несоблюдения требований пунктов 3.3.9, 3.3.10 настоящего договора оплатить **Управляющей компании** в полном объёме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора **Собственника**, складированного в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твёрдых бытовых отходов и/или на придомовой территории, согласно выставленного **Управляющей компанией** счёта.

3.3.12. Производить мероприятия по переустройству/перепланировке помещения в соответствии с действующим законодательством РФ и только после письменного уведомления **Управляющей компании** при наличии её разрешения.

3.3.13. В случае проведения мероприятий по переустройству/перепланировке помещения, предоставить **Управляющей компании** в письменном виде перечень мероприятий по реконструкции помещения, эскиз и/или проект реконструкции, техническую и иную документацию, имеющую отношение к проводимым мероприятиям по переустройству/перепланировке помещения **Собственника**.

3.3.14. Не нарушать проектную систему естественного воздухообмена занимаемых помещений в процессе проведения мероприятий по переустройству/перепланировке помещения.

3.3.15. Не производить мероприятий по переоборудованию, изменяющему проектную конструкцию подводящих инженерных сетей и затрагивающих целостность общих внутридомовых стояков отопления, водоснабжения, электроснабжения и канализации, в том числе не устанавливать регулирующую и запорную арматуру на общих внутридомовых стояках (изменение конструкции подводящих сетей, их диаметра, сокрытия в стенах приводит к изменению работоспособности сетей и значительно усложняет их обслуживание).

3.3.16. Не устанавливать телевизионные и иные приёмно-передающие антенны на крыше, чердачных помещениях и техническом этаже без предварительного письменного согласования с **Управляющей компанией**.

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

3.3.18. Не допускать возникновения аварийных ситуаций на инженерных сетях, устройствах и оборудовании индивидуального пользования в помещении **Собственника** путём проведения своевременного профилактического обслуживания и ремонта инженерных сетей, устройств и оборудования индивидуального пользования в помещении **Собственника** самостоятельно, силами **Управляющей компании** или сторонних организаций.

3.3.19. Своевременно информировать **Управляющую компанию** о выявленных неисправностях и аварийных ситуациях в помещении **Собственника** и в местах общего пользования в многоквартирном доме. При необходимости размещать соответствующую заявку в **Управляющую компанию** или в круглосуточную аварийно-диспетчерскую службу (АДС):

- телефон: 8 (4872) 40-55-80 – в рабочие дни – с 08.30 до 17.00.

- телефон: 8-915-787-57-74 – в рабочие дни – с 17.00 до 08.30;  
в выходные и праздничные дни – круглосуточно.

3.3.20. В случае длительного отсутствия **Собственника** в жилом помещении, самостоятельно перекрывать коренные краны на внутриквартирных подводящих сетях холодного и горячего водоснабжения, а также сообщать в **Управляющую компанию** телефоны и адреса почтовой связи, по которым можно связаться с **Собственником** или его доверенным лицом, обеспечивающим (в случае возникновения аварийной ситуации в жилом помещении **Собственника**) доступ в данное помещение.

3.3.21. При возникновении аварийной ситуации в помещении **Собственника** самостоятельно перекрывать коренные краны на внутриквартирных подводящих сетях холодного и горячего водоснабжения. Аварийное обслуживание инженерных сетей, устройств и оборудования индивидуального пользования в помещении **Собственника** осуществляется согласно Приложению № 2 к настоящему договору.

3.3.22. Допускать в помещение **Собственника** представителей **Управляющей компании**, а также специализированных предприятий, имеющих право работы с установками электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, для устранения аварий и неисправностей, возникших в процессе профилактического обслуживания и ремонта; для осмотра инженерных сетей, устройств и оборудования, приборов учёта и контроля.

3.3.23. Нести ответственность за ущерб, нанесённый имуществу **Собственника**, общему имуществу многоквартирного дома, имуществу других собственников, имуществу **Управляющей компании** или третьих лиц в результате недобросовестного исполнения **Собственником** требований настоящего договора; разрушения **Собственником** общих внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования; выхода из строя оборудования индивидуального пользования в помещении **Собственника**; выхода из строя общих внутридомовых инженерных сетей, находящихся и/или проходящих транзитом через помещение **Собственника**, доступ к которым для проведения профилактического и аварийного обслуживания и ремонта ограничен **Собственником**.

3.3.24. Нести ответственность за ущерб, нанесённый имуществу **Собственника**, общему имуществу многоквартирного дома, имуществу других собственников, имуществу **Управляющей компании** или третьих лиц в результате привлечения **Собственником** сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности **Собственника** и/или **Управляющей компании**.

3.3.25. Компенсировать **Управляющей компании** расходы, связанные с устранением материального ущерба, нанесённого общему имуществу многоквартирного дома по вине **Собственника**.

3.3.26. Своевременно предоставлять в **Управляющую компанию** информацию о смене **Собственника** и совершении каких-либо сделок с помещением **Собственника**; предоставлять документы о регистрации по месту жительства.

3.3.27. Нести расходы по жилищно-коммунальному обслуживанию помещения **Собственника**, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, а также нести прочие расходы, предусмотренные настоящим Договором и/или решениями общих собраний собственников многоквартирного дома, путём внесения ежемесячно, не позднее 10-го числа следующего за расчётным месяцем, платы в полном объёме за:

- **содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений** (предусматривает покрытие необходимых затрат по благоустройству и обеспечению санитарного состояния многоквартирного дома и придомовой территории, в том числе по уборке мест общего пользования и придомовой территории, содержанию и освещению мест общего пользования, электроснабжению и теплоснабжению мест общего пользования, дезинфекции и дератизации, очистке дымоходов, озеленению; по ремонту конструктивных элементов дома; по профилактическому и аварийному обслуживанию и ремонту внутридомового инженерного оборудования, в том числе лифтов, водоотводящих устройств, систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, вентиляции и другого инженерного оборудования; по прочим общеэксплуатационным мероприятиям, в том числе обязательному страхованию имущества, являющегося ОПО, услугам и работе по управлению эксплуатацией многоквартирного дома; других затрат, связанных с организацией эксплуатации многоквартирного дома) – **на основании размера платы за содержание и ремонт общедомового имущества, утверждаемого в соответствии с частью 7 статьи 156 Жилищного кодекса РФ решением обязательного ежегодного общего собрания собственников с учётом предложений Управляющей компании. В случае не исполнения собственниками обязанности, установленной частью 1 статьи 45 Жилищного кодекса РФ, по проведению обязательного ежегодного общего собрания собственников и отсутствия такого решения, размер платы за содержание и ремонт общедомового имущества в многоквартирном доме считается утверждённым на основании обоснованного расчёта размера платы за содержание общедомового имущества, произведённого Управляющей компанией и ограниченного уровнем инфляции в стране по официальным данным Федеральной службы государственной статистики (Росстат).**

- **коммунальные услуги** (предусматривает покрытие необходимых затрат по электроснабжению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, газоснабжению, отоплению помещения **Собственника**) – **на основании тарифов на коммунальные ресурсы, утверждаемых в установленном порядке уполномоченными органами.**

- **вывоз мусора** (предусматривает покрытие необходимых затрат по вывозу бытового мусора **Собственника**) – **по ставкам, утверждаемым в установленном порядке органами местного самоуправления и/или установленным договорами со специализированными подрядными организациями.**

- **жилищные и прочие услуги** (домофон, антенна, радио, консьержи, охрана и другие дополнительные услуги, предусмотренные решениями общего собрания собственников многоквартирного дома) – **по ставкам, утвержденным в установленном порядке органами местного самоуправления; по расценкам, предусмотренным договорами с соответствующими организациями; в размере, утверждённом решением общего собрания собственников многоквартирного дома с учётом предложений Управляющей компании.**

- **накопление средств на капитальный ремонт многоквартирного дома – в соответствии с положениями Жилищного кодекса РФ об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.**

3.3.28. При просрочке платежей уплачивать **Управляющей компании** пени в размере, установленном законодательством, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по фактической день оплаты включительно, что не освобождает **Собственника** от уплаты текущих платежей.

3.3.29. Делегировать **Управляющей компании** полномочия по перераспределению средств собственников в рамках платы за жилое помещение и коммунальные услуги с целью возможности решения проблемных ситуаций, связанных с обслуживанием общего имущества многоквартирного дома.



3.3.30. Нести ответственность за обеспечение сохранности пломб на индивидуальных приборах учёта в случае, если помещение **Собственника** оборудовано приборами учёта.

3.3.31. Осуществлять за счёт собственных средств оформление ввода приборов учёта в эксплуатацию, ремонт, обслуживание и своевременную поверку индивидуальных приборов учёта в помещении **Собственника**.

3.3.32. При наличии индивидуальных приборов учёта, отвечающих требованиям пунктов 3.3.30, 3.3.31 настоящего договора, ежемесячно, в 20-х числах текущего месяца снимать показания индивидуальных (квартирных) приборов учёта.

3.3.33. Одновременно с оплатой выставленных счетов за жилищно-коммунальные услуги представлять в письменной форме в **Управляющую компанию** и/или платёжному агенту информацию о показаниях индивидуальных (квартирных) приборов учёта.

3.3.34. В случае невыполнения требований пунктов 3.3.30, 3.3.31 настоящего договора, производить расчёт за электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и отопление на основании норм потребления для помещений, необорудованных приборами учёта, и ставок, утвержденных в установленном порядке уполномоченными органами.

3.3.35. Делегировать **Управляющей компании** полномочия на заключение возмездных договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе возмездных договоров с телекоммуникационными компаниями, а также договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, согласованных с советом многоквартирного дома.

3.3.36. Делегировать **Управляющей компании** полномочия по контролю за надлежащим использованием общего имущества многоквартирного дома компаниями, уже оказывающими услуги на основании возмездных договоров, указанных в пункте 3.3.35 настоящего договора.

3.3.37. Возмещать **Управляющей компании** расходы, связанные с деятельностью по взысканию задолженности с лиц, не исполняющих обязанности по оплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете. Указанные расходы включают:

- анализ задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт и направление лицам, не исполняющим обязанности по оплате взносов на капитальный ремонт, письменных требований о погашении задолженности (претензионная работа) – 10000 (десять тысяч) рублей в год;
- сбор документов, подготовка и подача исковых заявлений (заявлений о выдаче судебного приказа) в суд – 5000 (пять тысяч) рублей за каждое исковое заявление (заявление о выдаче судебного приказа).

3.3.38. **Собственник**, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязуется письменно уведомить **Управляющую компанию** о проведении такого собрания не позднее, чем за 10 (Десять) дней до даты его проведения.

3.3.39. Нести иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

#### 3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением **Управляющей компанией** её обязательств по настоящему договору, в ходе которого: участвовать в осмотрах (измерениях параметров и характеристик, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме; знакомиться с документами и договорами, заключенными со сторонними организациями для обслуживания общего имущества многоквартирного дома; присутствовать при выполнении работ и оказании услуг **Управляющей компанией**, связанных с выполнением обязанностей по настоящему договору.

3.4.2. Требовать перерасчёта платы за услуги, предусмотренные настоящим договором, в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг, исходя из положений настоящего договора и действующих на территории Российской Федерации нормативно-правовых актов.

3.4.3. Получать согласно пункту 3.1.13 настоящего договора от **Управляющей компании** официальные справки, предоставляемые не позднее семи рабочих дней со дня запроса.

3.4.4. За свой счёт привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение **Собственника**, оформленное в письменном виде.

3.4.5. Требовать от **Управляющей компании** возмещения убытков, причинённых вследствие:

- а) невыполнения либо недобросовестного выполнения **Управляющей компанией** своих обязанностей по настоящему договору;
- б) осуществления **Управляющей компанией** своих обязанностей по настоящему договору, приведших к порче общего имущества в многоквартирном доме или помещений, принадлежащих **Собственнику**.

3.4.6. Требовать от **Управляющей компании** ежегодного представления отчёта о выполнении настоящего договора в соответствии с пунктом 3.1.29 договора.

3.4.7. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

### 4. Цена Договора, размер платы за содержание и ремонт общедомового имущества и коммунальные услуги

4.1. Цена настоящего договора (комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставлению коммунальных услуг) определяется как сумма платы за жилое помещение и платы за коммунальные услуги, которые **Собственник** помещения обязан оплатить **Управляющей компании** в период действия настоящего договора.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общедомового имущества в многоквартирном доме утверждается в соответствии с частью 7 статьи 156 Жилищного кодекса РФ решением обязательного ежегодного общего собрания собственников с учётом предложений **Управляющей компании**. В случае не исполнения собственниками обязанности, установленной частью 1 статьи 45 Жилищного кодекса РФ, по проведению обязательного ежегодного общего собрания собственников и отсутствия такого решения, размер платы за содержание и ремонт общедомового имущества в многоквартирном доме считается утверждённым на основании обоснованного расчёта размера платы за содержание общедомового имущества, произведённого **Управляющей компанией** и ограниченного уровнем инфляции в стране по официальным данным Федеральной службы государственной статистики (Росстат).

4.3. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в размере 19 руб. 90 коп. (Девятнадцать рублей девяносто копеек) за один квадратный метр общей площади помещения **Собственника** в месяц. Размер оплаты услуг **Управляющей компании** составляет 35% (тридцать пять процентов) в структуре платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

4.4. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается на срок не менее чем один год.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги устанавливается и утверждается в установленном законом порядке уполномоченным органом.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг исходя из объёмов (количества) потреблённых коммунальных ресурсов, определяемых по показаниям приборов учёта, а при их отсутствии с использованием нормативов потребления коммунальных услуг, установленных органами государственной власти субъектов Российской Федерации или органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ.

4.7. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим.

4.8. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим договором сроки на основании платёжных документов, представляемых **Собственнику Управляющей компанией**.

4.9. Неиспользование **Собственником** помещения не является основанием для невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Перерасчёт платежей за период временного отсутствия граждан производится в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.10. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.11. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги **Управляющая компания** применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта органов государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления.

4.12. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счёт **Собственника** на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, принятого с учётом предложений **Управляющей компании** о сроке начала капитального ремонта, необходимом объёме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложениях, связанных с условиями проведения капитального ремонта и по иным источникам финансирования.

4.13. В случае неисполнения **Собственником** обязательств по оплате услуг по настоящему договору **Управляющая компания** вправе предъявить к нему требования согласно действующему законодательству Российской Федерации.

## 5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

5.2. **Управляющая компания** не несёт ответственности по строительным недоделкам в многоквартирном доме, за исключением недоделок, обязанность по устранению которых возложена на **Управляющую компанию** договором управления с застройщиком. **Управляющая компания** не несёт ответственности по строительным недоделкам в помещениях, переданных застройщиком по актам **Собственнику**, по долгам застройщика и по искам, связанным с деятельностью застройщика.

5.3. **Управляющая компания** не несёт ответственности перед организациями жилищно-коммунального хозяйства по долгам **Собственника**, возникшим за услуги по жилищно-коммунальному обслуживанию помещения **Собственника**, а также по искам, связанным с деятельностью **Собственника**.

5.4. **Управляющая компания** не несёт ответственности по искам, связанным с деятельностью **Собственника**.

5.5. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги **Собственник** обязан уплатить **Управляющей компании** пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса РФ.

5.6. В случае несанкционированного подключения **Собственника** или пользующимися его помещением в многоквартирном доме лицами к внутридомовой инженерной системе, минуя индивидуальные или общие квартирные приборы учёта, **Собственник** обязан уплатить **Управляющей компании** штраф в размере 30 (Тридцати) процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу, определённую исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа, действующего на день выявления нарушения.

5.7. **Собственник** обязан уплатить **Управляющей компании** штраф в размере 20 (Двадцати) процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу, определённую исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа, действующего на день выявления нарушения, в случаях:

а) потребления коммунальных услуг с нарушением установленного договором порядка учёта коммунальных ресурсов со стороны **Собственника** или пользующимися его помещением в многоквартирном доме лицами, выразившимся во вмешательстве в работу соответствующего общего (квартирного) или индивидуального прибора учёта, а также распределителей;

б) несоблюдения установленных сроков извещения об утрате (неисправности) указанных приборов учёта или распределителей, за который отвечает **Собственник**;

в) при иных действиях **Собственника** или пользующихся его помещением в многоквартирном доме лицами, в результате которых искажаются показания указанных приборов учёта и распределителей;

г) оплаты коммунальных услуг без использования показаний приборов учёта и (или) в случае сообщения **Управляющей компании** искажённых показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учёта и распределителей, отличающихся от истинных показаний более, чем на два ежемесячных размера платы, определённых исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день выявления нарушения.



## 6. Защита персональных данных Собственника

6.1. В соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных» **Собственник** даёт своё согласие **Управляющей компании** на сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение следующих персональных данных:

- фамилию, имя, отчество, год, месяц, дату и место рождения; гражданство, пол, место жительства (регистрации), фактического пребывания, факт смены адресов, контактная информация (телефон, e-mail); серию, государственный номер, регистрационный номер, дату выдачи документов (удостоверение личности – паспорт, военный билет и иные документы, удостоверяющие личность; свидетельство о рождении, свидетельство о заключении брака, свидетельство о расторжении брака, иные документы регистрации актов гражданского состояния); индивидуальный номер налогоплательщика (при наличии); сведения о праве собственности на имущество; другая информация.

6.2. **Собственник** даёт согласие на обработку вышеуказанных персональных данных путём смешанной обработки, включающей в себя неавтоматизированную обработку документов на бумажных носителях, автоматизированную обработку документов на электронных носителях с передачей полученной информации по локальной вычислительной сети учреждения и с использованием сети общего пользования «Интернет» с соблюдением мер, обеспечивающих их защиту от несанкционированного доступа, при условии, что их приём и обработка будут осуществляться лицом, обязанным сохранять профессиональную тайну; перевод электронных документов в документы на бумажных носителях и обратно.

6.3. Целью предоставления и обработки персональных данных является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом многоквартирном доме, организация предоставления коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в жилом многоквартирном доме и исполнение условий договора управления.

6.4. В целях исполнения договора управления **Управляющая компания** может осуществлять передачу персональных данных **Собственника** третьим лицам без его дополнительного согласия. **Управляющая компания**, как оператор персональных данных, имеет право предоставлять информацию по официальному запросу третьих лиц в установленных законом случаях.

6.5. **Собственник** ознакомлен с положениями Федерального закона от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных». Права и обязанности в области защиты персональных данных **Собственнику** разъяснены.

6.6. Согласие на обработку персональных данных действительно в течение всего срока действия договора управления жилым многоквартирным домом.

## 7. Особые условия

7.1. Для разрешения споров, возникающих в процессе исполнения настоящего договора, стороны устанавливают обязательный досудебный (претензионный) порядок урегулирования взаимоотношений в качестве первоочередного. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

7.2. Споры, вытекающие из исполнения настоящего договора, разрешаются по правилам подсудности, установленным частью 9 статьи 29 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, то есть в судах по месту исполнения указанного договора. Место исполнения договора управления многоквартирным домом указано в пункте 2.1 настоящего договора.

7.3. **Управляющая компания** обеспечивает конфиденциальность и безопасность полученных персональных данных. При нарушении данных условий **Управляющая компания** несёт ответственность согласно действующему законодательству РФ.

## 8. Форс-мажор

8.1. **Управляющая компания**, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим договором, несёт ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила).

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

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

## 9. Срок действия договора и разрешение споров

9.1. Настоящий договор считается заключённым со дня его подписания и вступает в силу с \_\_\_\_\_.

9.2. Настоящий договор заключён сроком на 1 (Один) год. В случае, если ни одна из сторон за 2 (Два) месяца до окончания срока действия настоящего договора письменно не уведомит другую сторону о его расторжении, настоящий договор считается продлённым на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором.

9.3. Изменение и (или) расторжение настоящего договора осуществляются в порядке, предусмотренном действующим гражданским законодательством Российской Федерации и положениями настоящего договора.

9.4. Настоящий договор может быть расторгнут:

- при прекращении права собственности на помещение со дня внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- при смене управляющей организации в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации;
- при выборе нового способа управления в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации;
- при наличии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия;
- иным законным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

9.5. Обязательным условием для расторжения настоящего договора является отсутствие и/или погашение существующей задолженности **Собственника** перед **Управляющей компанией** за жилищно-коммунальные и прочие услуги, предусмотренные настоящим договором.

9.6. В случае досрочного расторжения настоящего договора в соответствии с законодательством **Управляющая компания** обязана за 30 (Тридцать) дней до прекращения действия договора передать техническую документацию (базы данных) 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 выбора непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме, одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме, при этом сведения о таком собственнике размещаются **Управляющей компанией** в подъездах многоквартирного дома.

9.7. В случае истечения срока действия или досрочного расторжения настоящего договора **Управляющая компания** обязана участвовать в составлении и подписании акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе с участием представителей вновь выбранной управляющей организации, созданного товарищества собственников жилья, а в случае выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа непосредственного управления многоквартирным домом указанной в решении общего собрания собственников помещений организации или индивидуального предпринимателя.

9.8. Настоящий договор считается исполненным после выполнения сторонами всех взаимных обязательств и урегулирования всех расчётов между **Управляющей компанией** и **Собственником**.

9.9. Приложения №№ 1, 2, 3 к настоящему договору, подписанные **Управляющей компанией** и **Собственником**, являются его неотъемлемой частью.

9.10. Настоящий договор составлен в двух идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр договора. Договор составлен на 7 (Семи) листах и содержит 3 (Три) приложения на 2 листах.

## 10. Адреса, реквизиты и подписи сторон

### Управляющая компания:

ООО «Внешстрой-Коммунсервис»  
300001, г. Тула, ул. Марата, д. 35а  
Р/счёт 40702810000040003410  
в Ф-ле Банка ГПБ (АО) «Среднерусский» в г. Тула  
БИК 047003716 ОГРН 1057100571813  
К/счёт 30101810700000000716  
ИНН 7105034514 КПП 710501001  
Телефоны: (4872) 40-55-80, 73-01-64  
Адрес электронной почты: vsks35@mail.ru  
Сайт в сети Интернет: [www.vsks-tula.ru](http://www.vsks-tula.ru)

### Собственник:

Директор ООО «Внешстрой-Коммунсервис»

Вотоновский В.И.

(Ф.И.О., подпись)

Контактная информация:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## СОСТАВ

**общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление**

Общедомовое имущество – помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частью квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:

1. межквартирные лестничные площадки;
2. лестницы;
3. лифты и лифтовые шахты;
4. коридоры, технические этажи, чердаки подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации;
5. крыша;
6. ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома;
7. механическое, электрическое, санитарно-техническое, газовое оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений, и обслуживающие более одного помещения;
8. инженерные сети, находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений, и обслуживающие более одного помещения;
9. иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (насосные, бойлерные, котельные, трансформаторные подстанции, кабельные линии и прочее при их наличии);
10. земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства;
11. иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

**Примечание:** согласно действующему законодательству Российской Федерации общедомовое имущество принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности.

Управляющая компания:

Директор ООО «Внешстрой-Коммунсервис»

\_\_\_\_\_ В.И. Вотоновский

Собственник:

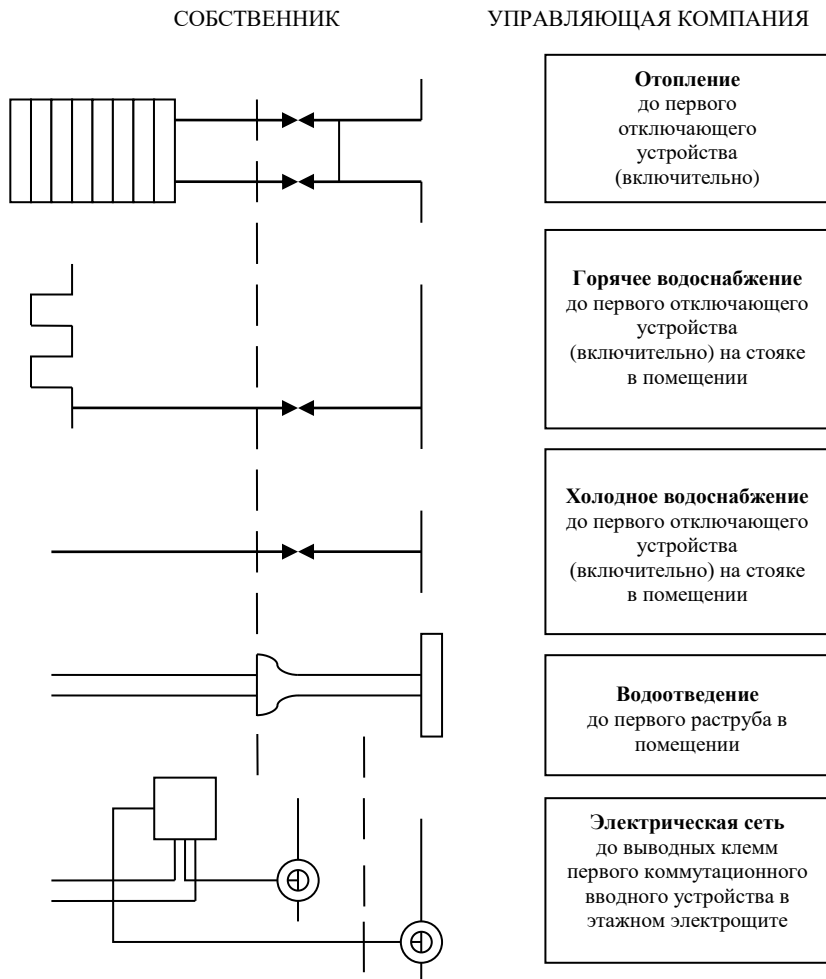
Ф.И.О. \_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_

**ТИПОВОЙ АКТ**  
**по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования**  
**между Управляющей компанией и Собственником**

Настоящий акт составлен между Обществом с ограниченной ответственностью «Внешстрой-Коммунсервис» в лице директора Вотоновского Владимира Ивановича, действующего на основании Устава, именуемым в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и «Собственником», о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между **Управляющей компанией** и **Собственником** обозначена пунктирной линией на схеме.
2. **Собственник** несёт ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение **Собственника**.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности **Управляющей компании** (в том числе аварий), в течение трёх рабочих дней составляется, при необходимости, аварийный акт. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счёт денежных средств, оплаченных **Собственником** за содержание и текущий ремонт общедомового имущества.
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности **Собственника** (в том числе аварий), в течение трёх рабочих дней составляется, при необходимости, аварийный акт. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счёт денежных средств **Собственника**.
5. В случае ограничения **Собственником** доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам, оборудованию, входящим в зону ответственности **Управляющей компании**, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счёт денежных средств **Собственника**.
6. При привлечении **Собственником** сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности **Собственника** и/или **Управляющей компании**, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ, имуществу **Собственника**, общему имуществу многоквартирного дома, имуществу других **Собственников**, имуществу **Управляющей компании** или третьих лиц, несёт **Собственник**. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счёт денежных средств **Собственника**.
7. В случае, если первое отключающее устройств (коренной кран) и фильтр грубой очистки холодной воды представляют собой единую монолитную конструкцию, границей зоны ответственности **Управляющей компании** является только первое отключающее устройство – коренной кран. Фильтр грубой очистки холодной воды является зоной ответственности **Собственника**.



Управляющая компания:

Директор ООО «Внешстрой-Коммунсервис»

\_\_\_\_\_ В.И. Вотоновский

Собственник:

Ф.И.О. \_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_

## П Е Р Е Ч Е Н Ь

### услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление (в соответствии с Постановлением Правительства № 290 от 03 апреля 2013 года)

**I.** Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирного дома:

1. Работы, выполняемые для надлежащего содержания фундамента и стен многоквартирного дома.
2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши многоквартирного дома.
3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирного дома.
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирного дома.
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок, балок, ригелей, перекрытий и покрытий многоквартирного дома.
6. Работы, выполняемые для надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирного дома.
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.

**II.** Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирного дома.
10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирного дома.
11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирном доме.
12. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирном доме.
13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирном доме.
14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме.
15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифтов в многоквартирном доме.

**III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме:**

16. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме: сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов; влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; мытье окон; очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, прямков, текстильных матов); проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

17. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее – придомовая территория), в холодный период года: очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; сдвигание свежевывапавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см; очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова); очистка придомовой территории от наледи и льда; очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

18. Работы по содержанию придомовой территории в тёплый период года: подметание и уборка придомовой территории; очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома; уборка и выкашивание газонов; прочистка ливневой канализации; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка, полив зелёных насаждений.

19. Работы по обеспечению вывоза твёрдых бытовых отходов и крупногабаритных отходов.

20. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности: осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

21. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

Управляющая компания:

Директор ООО «Внешстрой-Коммунсервис»

\_\_\_\_\_ В.И. Вотоновский

Собственник:

Ф.И.О. \_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_



**Периодичность оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление**

**I. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений многоквартирного дома:**

1. Устранение неисправностей в общедомовой системе центрального отопления, холодного, горячего водоснабжения и водоотведения (уплотнение сгонов, устранение засоров, установка и ремонт санитарно-технического оборудования, регулировка кранов, набивка сальников, ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентиляей, задвижек) – по мере необходимости либо при поступлении заявок.

2. Устранение неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электролампочек, неисправных розеток и выключателей в помещениях общего пользования, ремонт электрической проводки) – по мере необходимости либо при поступлении заявок.

3. Проверка исправности канализационных вытяжек – 2 раза в год.

4. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах – 1 раз в год.

**II. Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний период:**

1. Укрепление водосточных труб, колен, воронок – по необходимости.

2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы – апрель.

3. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.

4. Ремонт отмостки – по необходимости.

**III. Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период:**

1. Утепление чердачных перекрытий – по необходимости.

2. Укрепление и ремонт парапетных ограждений – по необходимости.

3. Проверка исправности слуховых окон – 1 раз в квартал.

4. Ремонт и испытание систем отопления – июнь-август.

5. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов – по необходимости.

6. Замена разбитых стекол в помещениях общего пользования – по необходимости.

7. Консервация поливочных систем – сентябрь.

8. Проверка состояния продухов в цоколях зданий – по необходимости.

9. Ремонт и утепление входных дверей – по необходимости.

**IV. Перечень работ по санитарному обслуживанию многоквартирного дома:**

1. Влажное подметание подъезда и кабин лифтов, мытье подъезда – 2-3 раза в неделю.

2. Влажная протирка стен, подоконников и отопительных приборов – 1 раз в год.

3. Мытье окон и обметание пыли с потолков – 2 раза в год.

4. Очистка приемка с металлической решеткой при входе – 1 раз в неделю.

5. Сбор крупногабаритного мусора на придомовой территории и его вывоз – по необходимости.

6. Удаление мусора из мусороприемных камер и организация вывоза ТКО – ежедневно по графику.

7. Очистка и мытье мусорокамер – 2 раза в неделю.

8. Подметание территории и очистка урн от мусора – 1 раз в сутки.

9. Уборка придомовой территории – 6 дней в неделю.

Управляющая компания:

Собственник:

Директор ООО «Внешстрой-Коммунсервис»

Ф.И.О.

В.И. Вотоновский

Подпись