

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

- 3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, с наибольшей выгодой, в интересах Собственника помещения(ий) в Многоквартирном доме и пользующихся помещением(ми) в этом доме лиц и в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.
- 3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.
- 3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещения(ий) в Многоквартирном доме и пользующимся помещением(ями) в этом доме лицам в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе:
- а) холодное водоснабжение;
  - б) горячее водоснабжение;
  - в) водоотведение;
  - г) отопление (теплоснабжение);
  - д) электроснабжение.
- 3.1.4. Принимать плату за содержание и ремонт помещений, а также плату за коммунальные услуги для ресурсоснабжающих организаций от Собственника, а также в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от нанимателя жилого помещения государственного и муниципального жилищного фонда, за исключением случая, если решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме будет установлено, что на основании п. 7.1. ст. 155 ЖК РФ плата за коммунальные услуги (отопление, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроэнергию, за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) собственники (или их доверенные лица) вносят напрямую в соответствующие ресурсоснабжающие организации.
- 3.1.5. Требовать в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от Собственника помещения в случае установления им платы третьему лицу меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.
- 3.1.6. Требовать платы от Собственника в случае не поступления платы от третьего лица по п. 3.1.4. и п.3.1.5 настоящего раздела Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п. 3.2.3 Договора.
- 3.1.7. Заключить договор с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственников плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору, в порядке, установленном законодательством.
- 3.1.8. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника и пользующихся помещением(ми) в этом доме лиц, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.
- 3.1.9. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от заказчика-застройщика или управляющей ранее организации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.
- 3.1.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. В сроки, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.
- 3.1.11. Информировать Собственника и пользующихся помещением(ми) в этом доме лиц, о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.
- 3.1.12. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника и пользующихся помещением(ми) в этом доме лиц, о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить

информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.13. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4.4 настоящего Договора.

3.1.14. От своего имени и за свой счет заключить с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику и пользующихся помещением(ми) в этом доме лиц, в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.15. Выдавать Собственнику в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором, иным законным пользователям помещения, принадлежащего Собственнику, платежные документы не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальных услуг с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.16. Обеспечить Собственника и пользующихся помещением(ми) в этом доме лиц информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.17. По требованию Собственника выдавать справки формы 7 «Характеристика жилого помещения» и формы 9.

3.1.18. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.19. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.20. При необходимости направлять Собственнику предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.21. По требованию Собственника и третьих лиц производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.22. Представлять интересы Собственника и пользующихся помещением(ми) в этом доме лиц, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.23. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.24. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества собственников Многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае положительного решения собственников средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением собственников, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору или на оплату работ и услуг не предусмотренных настоящим Договором.

3.1.25. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной Управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.2. Управляющая организация вправе:

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

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, представленным Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п. 4.6 настоящего Договора.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.4. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2.5. Заключить с соответствующей организацией договор на организацию начисления платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги Собственнику(ам) помещений Многоквартирного дома.

3.2.6. Производить ежемесячное начисление платы за электроэнергию, затраченную на освещение мест общего пользования, работу лифтов и фасадного освещения, выставленную энергоснабжающей организацией, согласно показаний приборов учета, пропорционально площади помещения Собственника.

3.2.7. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, принятому в соответствии с законодательством. Своевременно представлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.2. В течение одного месяца с момента подписания настоящего Договора на общем собрании собственников помещений Многоквартирного дома избрать совет Многоквартирного дома, в том числе председателя совета данного дома.

3.3.3. При не использовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.4. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

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

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;

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

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (при производстве ремонтных работ с 20.00 до 8.00);

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.5. Представлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на третье лицо с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора. До заключения договора управления между Управляющей компанией и нанимателем (арендатором) помещения, принадлежащего Собственнику, Собственник несет все обязательства по оплате работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также предоставленные коммунальные услуги.

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения

необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с пунктом 4.13 настоящего Договора.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.6. Поручать вносить платежи по настоящему Договору третьему лицу в случае сдачи его внаем/аренду.

#### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ**

4.1. Плата за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома в рамках настоящего Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с составом и периодичностью работ (услуг), установленными Приложением № 2 к настоящему Договору.

4.2. Цена Договора определяется исходя из стоимости услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, устанавливаемой в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником жилому/нежилому помещению согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ, и стоимости коммунальных ресурсов, определяемой в соответствии с объемами фактически предоставленных Собственнику и пользующимся помещением(ми) в этом доме лиц коммунальных услуг и тарифами на коммунальные ресурсы, утвержденными в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества устанавливается исходя из фактически оказанных услуг (выполненных работ) и включает в себя стоимость работ и услуг, оказываемых Управляющей компанией по настоящему Договору (Приложение № 3) и стоимости материалов израсходованных при выполнении работ (оказании услуг).

4.4. Размер платы ежегодно утверждается на общем собрании Собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации. Если Собственники помещений не приняли решение об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества, то в соответствии со ст. 158 ЖК РФ размер платы устанавливается органом местного самоуправления

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей организацией как произведение установленных в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании не поверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым Администрацией Сосновоборского городского округа в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации. При наличии в многоквартирном доме общедомового прибора учета коммунальных услуг, управляющая компания имеет право произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, устанавливаемыми, в порядке, определенном федеральным законом.

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до двадцатого числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

4.8. Плата за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией в соответствии с пунктом 3.1.15 настоящего Договора. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.9. В выставленном Управляющей организацией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения с учетом исполнения условий настоящего Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указывается размер предоставленных льгот на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

4.10. Собственники, а также в случаях предусмотренных настоящим Договором иные лица, вносят плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги Управляющей организации на расчетный счет р/с № 40702810155360000150 в Северо-Западном банке ПАО "Сбербанк России" г. Санкт-Петербург к/с 30101810500000000653 БИК 044030653.

В случае, принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме на основании п. 7.1 ст. 155 ЖК РФ решения, что плату за коммунальные услуги (отопление, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроэнергию, за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) собственники, а также в случаях предусмотренных настоящим Договором иные лица, вносят напрямую в соответствующие ресурсоснабжающие организации, плата за коммунальные услуги вносится на расчетный счет соответствующей ресурсоснабжающей организации, указанный в платежном документе. В этом случае внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственником помещения своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией, которая отвечает перед таким собственником за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

4.11. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за помещение и отопление.

4.12. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.13. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в Приложении 2 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в Многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в размере занимаемого помещения в следующих месяцах при уведомлении Собственника.

4.14. Собственник или его наниматель вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.15. Собственник или его наниматель (арендатор) 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.

4.16. 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 гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.17. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

4.18. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организацией платежные документы. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет размера его платы.

4.19. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет Собственника на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

4.20. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.21. Работы (услуги) Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором (Приложение № 2) и не вошедшие в утвержденный тариф (Приложение №3) (дополнительные работы (услуги)), выполняются за отдельную плату, в следующем порядке:

4.21.1. Разовые обязательные работы (услуги) согласно действующего законодательства (дератизация, ежегодное освидетельствование лифтов и т. п.), а также работы (услуги), не носящие регулярный характер (механизованная уборка, сбивание сосулек и т. п.) отражаются в квитанции на оплату услуг в графе «Дополнительная услуга» и выставляются собственникам к оплате по факту выполнения работ (оказания услуг). Лимит на выполнение работ (оказания услуг) устанавливается в 10 000 (десять тысяч рублей), в т. ч. НДС – 18% в месяц. В случае необходимости проведения работ сверх указанной суммы, необходимость проведения работ согласовывается с Советом Дома.

4.22.2. Работы (услуги) необходимость в проведении которых возникла в результате вынесения предписания контролирующими и надзорными органами и виновных действий (бездействия) Собственника, выполняются Управляющей компанией в сроки указанные в предписании с последующей оплатой выполненных работ (оказанных услуг) Собственником.

4.23. Проведение дополнительных работ (оказания услуг) отражается в квитанции на оплату услуг в графе «Дополнительная услуга» и выставляются собственникам к оплате по факту выполнения работ (оказания услуг).

## **5. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ ПО ИСПОЛНЕНИЮ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ. ПОРЯДОК ФИКСАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА**

5.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками помещений путем:

- а) получения от Управляющей компании не позднее 5 рабочих дней, с даты обращения, информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- б) проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- в) требования от Управляющей организации устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

5.2. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется акт о нарушениях. Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков, акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения, акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

5.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника), третьего лица, подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если не предоставление или некачественное предоставление услуг связано с поставкой коммунальных ресурсов, к работе в комиссии Управляющей организацией привлекается представитель соответствующей ресурсоснабжающей организации.

5.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и пользующимся помещением(ми) в этом доме лиц; описание (при наличии возможности - фотографирование или

видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника или члена его семьи, третьего лица.

5.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена его семьи), третьего лица, права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена его семьи), третьего лица акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника), третьему лицу под расписку.

5.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору является для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 6.3 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

6.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

6.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

## **7. ФОРС-МАЖОР**

7.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

7.2. 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.

7.3. 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.

## **8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

8.1.2. По соглашению Сторон.

8.1.3. В судебном порядке.

8.1.4. В случае смерти собственника - со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.

8.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

8.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

8.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам.

8.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента получения другой Стороной письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абз. 1 подпункта "а" пункта 8.1.1 настоящего Договора.

8.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

8.4. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

8.5. Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

8.6. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

8.7. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

### 9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор заключен на 5 лет и вступает в действие с «01» июля 2016 г.

9.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким Договором.

### 10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

10.2. Вопросы, не урегулированные настоящим договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством

10.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 9 страницах и содержит 3 приложения.

#### Приложения:

1. Акт разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей многоквартирного дома.
2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией
3. Расценки по содержанию помещений многоквартирного жилого дома.

### РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

#### Управляющая организация:

**ООО «ТИТАНЖИЛКОМ»**

Юридический адрес: г. Сосновый Бор,

Копорское шоссе, д.64

Банковские реквизиты р/с №

40702810155360000150 в Северо-Западном

банке ПАО "Сбербанка России"

г. Санкт-Петербург к/с 30101810500000000653

БИК 044030653

#### Собственник (представитель собственника):

Зам. генерального директора

Подпись \_\_\_\_\_



Подпись \_\_\_\_\_

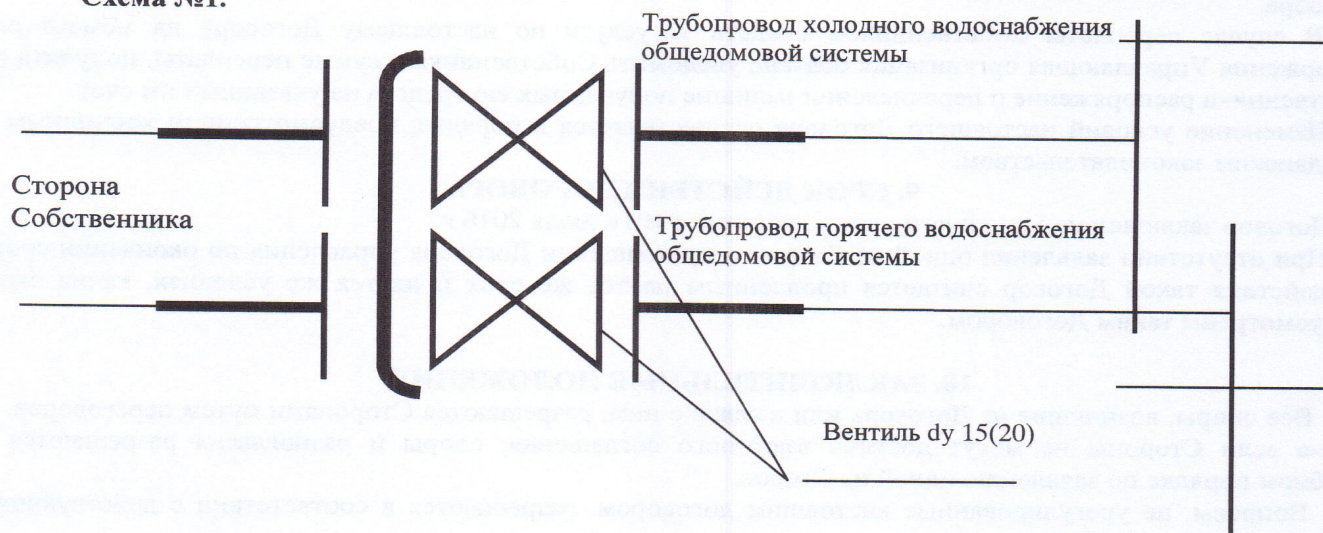


## Акт о разграничении эксплуатационной ответственности инженерных сетей многоквартирного дома

Настоящий акт составлен на разграничение эксплуатационной ответственности инженерных сетей холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и отопления между ООО «ТИТАНЖИЛКОМ» («Управляющей организацией») и «Собственником».

### 1. Инженерные сети холодного и горячего водоснабжения:

Схема №1.

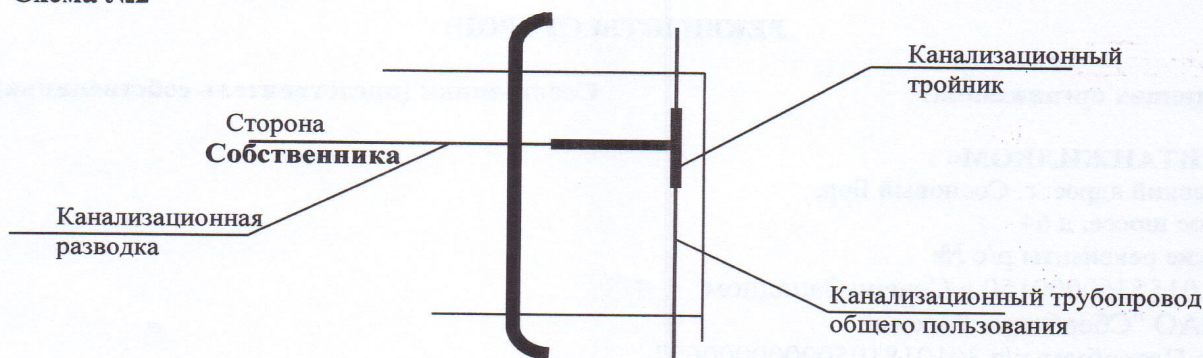


В эксплуатации ООО «ТИТАНЖИЛКОМ» («Управляющей организации») находятся внутридомовые системы общего пользования холодного и горячего водоснабжения до выходной гайки отсечного запорного вентиля.

В эксплуатации Собственника находится внутриквартирная разводка систем холодного и горячего водоснабжения после отсечного запорного вентиля, подводы к смывным бачкам, смесителя ванной в комнате и кухне.

### 2. Инженерные сети водоотведения.

Схема №2



В эксплуатации «Управляющей организации» находится внутридомовая система водоотведения до подводящего патрубка на тройнике стояка.

В эксплуатации «Собственника» находится внутриквартирная разводка системы канализации после подводящего патрубка на тройнике стояка общего пользования, унитаза,

умывальники, раковины, мойки, сифоны, ванны, душевые кабины и другое бытовое обслуживание (посудомоечные машины, стиральные машины и прочее).

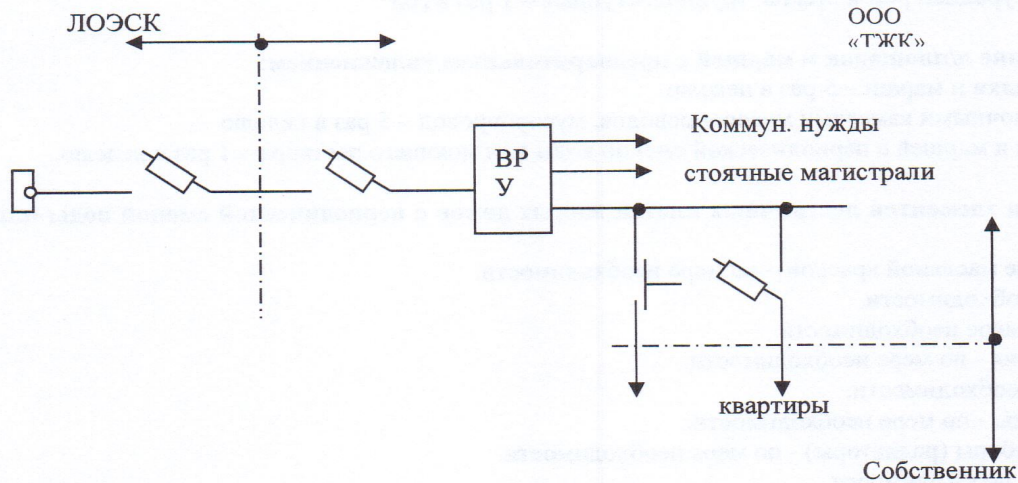
### 3. Система отопления.

Ответственным за эксплуатацию внутридомовой системы отопления является ООО «ТИТАНЖИЛКОМ».

### 4. Система электроснабжения.

Границы эксплуатационной ответственности установлены: отводящие клеммы пакетного выключателя (автоматического выключателя) квартиры установленного в этажном ЩО на лестничной клетке (в квартире) и указаны в прилагаемой однолинейной схеме.

#### Принципиальная однолинейная схема



#### ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация:  
Зам. генерального директора  
ООО «ТИТАНЖИЛКОМ»



А.В. Портнов

Собственник:

*[Handwritten signature]*

**Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме,  
перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией**

**Перечень коммунальных услуг**

1. Холодное водоснабжение.
2. Горячее водоснабжение.
3. Водоотведение.
4. Отопление.
5. Электроснабжение.

**Перечень работ и услуг, оказываемых за счет постоянной части платы за содержание жилья.**

**1. Мытье окон:**

- а) обычной конфигурации со сплошными стеклами, легкодоступные - 1 раз в год
- б) обычной конфигурации со сплошными стеклами, труднодоступные - 1 раз в год
- в) со сложной конфигурацией рам и стекол, легкодоступные - 1 раз в год
- г) со сложной конфигурацией рам и стекол, труднодоступные - 1 раз в год

**2. Влажное подметание л/площадок и маршей с предварительным увлажнением:**

- а) Лестничные площадки и марши - 5 раз в неделю.
- б) Места перед загрузочными камерами мусоропроводов, мусоропровод - 5 раз в неделю
- в) Мытье л/площадок и маршей с периодической сменой воды или моющего раствора - 1 раз в неделю.

**3. Влажная протирка элементов лестничных клеток жилых домов с периодической сменой воды или моющего раствора:**

- а) Стены, окрашенные масляной краской - по мере необходимости.
- б) Двери - по мере необходимости.
- в) Подоконники - по мере необходимости.
- г) Оконные ограждения - по мере необходимости.
- д) Перила - по мере необходимости.
- е) Чердачные лестницы - по мере необходимости.
- ж) Отопительные приборы (радиаторы) - по мере необходимости.
- з) Плафоны - по мере необходимости.
- и) Почтовые ящики - по мере необходимости.
- к) Шкафы для электрощитков и слаботочных устройств - по мере необходимости.
- л) Уборка крыш, чердаков, подвалов - по мере необходимости.

**4. Уборка придомовой территории:**

- а) Очистка территории от наледи без предварительной обработки хлоридами (крыльцо, подъезды) - по мере необходимости.
- б) Сдвигание свежеснежавшего снега - по мере необходимости.
- в) Подметание свежеснежавшего снега без предварительной обработки территории песком - по мере необходимости.
- г) Очистка территории от наледи и льда с предварительной обработкой хлоридами - по мере необходимости.
- д) Уборка отмосток - по мере необходимости.
- е) Уборка газонов средней засоренности - по мере необходимости.
- ж) Уборка газонов сильной засоренности - по мере необходимости.
- з) Сметание снега со ступеней и площадок - по мере необходимости.
- и) Посыпка территории песком - по мере необходимости.
- к) Уход за бетонными ступенями и площадками перед входом в подъезд - 5 раз в неделю.
- л) Уборка газонов от случайного мусора - 5 раз в неделю.
- м) Подметание территории - 5 раз в неделю.
- н) Уборка приямков - 5 раз в неделю.
- о) Очистка от наледи и льда крышек люков пожарных колодцев - по мере необходимости.
- п) Перекидывание снега и скола - по мере необходимости.
- р) Транспортировка смеси песка с хлоридами от места складирования к месту посыпки (к месту складирования) - 1 раз в год
- с) Уборка мусора на контейнерных площадках 5 раз в неделю.
- т) Организация вывоза ТБО.

#### 5. Перечень работ по текущему ремонту и обслуживанию сантехнического оборудования

1. Обследование состояния инженерных систем и устройств (система ТС, система ГВС, система ХВС, система Водоотведения, система отведения ливневых вод).
2. Замена прибора отопления без сварки (без учета стоимости материалов).
3. Замена прибора отопления со сваркой (без учета стоимости материалов).
4. Устранение засора стояка Водоотведения.
5. Устранение подпора лежака.

#### 7. Перечень работ по текущему ремонту и обслуживанию конструктивных элементов здания

1. Обследование состояния строительных конструкций и конструктивных элементов жилого дома.
2. Обследование состояния системы вентиляции помещений.
3. Проверка закрытия чердаков и подвалов.
4. Закрытие и раскрытие продухов.
5. Организация инженерно-строительной экспертизы технического состояния жилого дома (без учета стоимости экспертизы).
6. Закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки (без учета стоимости материалов).
7. Малый ремонт створных оконных переплетов без снятия с места (без учета стоимости материалов).
8. Малый ремонт дверных полотен без снятия с места (без учета стоимости материалов).
9. Ремонт дверей (вставка фанеры, ДВП) (без учета стоимости материалов).
10. Навеска, укрепление или регулировка пружин и амортизаторов на входных дверях (при отсутствии домофона) (без учета стоимости материалов).
11. Вставка недостающих и укрепление стекол в дверных и оконных заполнениях (без учета стоимости материалов).
12. Ремонт ступеней с заделкой отбитых мест и небольших выбоин.
13. Ремонт поручня.
14. Заделка выбоин в цементных полах.
15. Исправление бордюров (без учета стоимости материалов).
16. Окраска урн.

#### Перечень прочих работ и услуг, оплачиваемых по факту их выполнения (оказания).

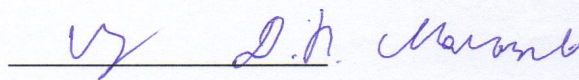
1. Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек
2. Выкашивание газонов
3. Ремонт местной системы Водоотведения и Отведения ливневых вод без замены.
4. Замена участка трубопроводов ТС или ВС с проходкой стен или перекрытий.
5. Замена участка трубопровода Водоотведения или Отведения ливневых вод без проходки перекрытия.
6. Замена участка трубопровода Водоотведения или Отведения ливневых вод с проходкой перекрытия.
7. Дератизация подвалов.
8. Дезинфекция подвалов.
9. Дезинсекция подвалов.
10. Ремонт системы вентиляции помещений.
11. Укрепление домовых номерных знаков, лестничных указателей и других элементов визуальной информации.
12. Локальный ремонт кровли.
13. Прочистка каналов дымоходов и вентиляции.
14. Укрепление козырьков и ограждений крылец.
15. Заказ техники для уборки и благоустройства территории (транспортировка снега, скошенной травы и пр.), прочего транспорта.
16. Техническое обследование несущих конструкций, инженерных систем с привлечением сторонних организаций.
17. Проверка и замена общедомовых узлов учета.
18. Услуги по обеспечению экологической безопасности (утилизация отработанных ламп и пр.).
19. Оказание прочих услуг в соответствии с требованиями законодательства и решениями общего собрания собственников или Совета дома.
20. Возмещение стоимости материалов, затраченных на уборку и благоустройство лестничных клеток и придомовой территории, ремонт, а также сантехнических и электротехнических материалов.

#### ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация:  
Зам. генерального директора  
ООО «ТИТАНЖИЛКОМ»

А. В. Портнов

Собственник:



**РАСЦЕНКА**  
**на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома**  
**ул. Молодежная, д. 86 с «01» июля 2016 года**

№ п/п	Наименование	Расценки в договор (рублей за 1 м <sup>2</sup> общей площади), в т. ч. НДС – 18%
	<b>Содержание помещений многоквартирных домов всего</b>	
	в том числе	
1	Содержание и обслуживание лестничных клеток	2,52
2	Содержание и обслуживание придомовой территории	5,82
3	Текущий ремонт и обслуживание сантехнического оборудования	1,71
4	Текущий ремонт и обслуживание электротехнического оборудования	1,33
5	Текущий ремонт и обслуживание конструктивных элементов	0,67
6	Вывоз и размещение ТБО	По факту
7	Управление	3,96
8	АДС (Социум-Строй)	0,36
9	Расходы на расчетно-кассовое обслуживание (РКО)	0,71
10	Электроэнергия сод. жилья	Согласно показаний домового прибора учета
11	Дополнительная услуга	По факту оказания

**Управляющая организация:**

Зам. генерального директора  
ООО «ТИТАНЖИЛКОМ»

А. В. Портнов



**Собственник:**

*(Handwritten signature)*



**ДОГОВОР № 86/У- 1d**  
**УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 86**  
**по ул. Молодежная, г. Сосновый Бор, Ленинградской области**

г. Сосновый Бор

01 июля 2016 г.

ООО «ТИТАНЖИЛКОМ», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице заместителя генерального директора **Портнова Алексея Валерьевича**, действующего на основании доверенности № 1 от 01.01.2016 года, с одной стороны, и гражданин РФ,

Малицкий Дмитрий Владимирович  
паспорт серия 4106 номер 922770 выдан «14» 03 2004 года Сосновоборский ГОР А  
Ленинградская область,  
именуемый в дальнейшем «Собственник», являющийся собственником квартиры № 12 общей площадью 44,9 кв. м, в многоквартирном доме по адресу: **Ленинградская область, г. Сосновый Бор ул. Молодежная, д. 86 (далее - Многоквартирный дом)**, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354, иными федеральными законами и подзаконными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.

### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания (пользования) Собственником помещения(ий) в Многоквартирном доме и пользующимся помещением(ями) в этом доме лицам, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Собственнику помещения(ий) в Многоквартирном доме и пользующимся помещением(ями) в этом доме лицам.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника, в соответствии с приложением к настоящему Договору, указанному в п. 3.1.2, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: **Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Молодежная 86**, предоставлять коммунальные услуги в соответствии с п. 3.1.3 настоящего Договора Собственнику помещения(ий) в Многоквартирном доме и пользующимся помещением(ями) в этом доме лицам, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.3. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес Многоквартирного жилого дома **Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Молодежная д. 86;**

б) инвентарный номер согласно техническому паспорту 5379;

в) год постройки 2013;

г) этажность: надземных 3-5, подземных нет;

д) количество квартир 69;

е) общая площадь 4288,2 кв.м;

ж) общая площадь квартир 3577,1 кв.м;

з) жилая площадь 1655,7 кв.м;

и) площадь балконов, лоджий и террас 112,1 кв.м.

к) уборочная площадь лестничных клеток 448 кв.м.

л) степень износа по данным государственного технического учета 5 %;

м) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома     га.

н) кадастровый номер земельного участка: 47:15:0106009:65.

2.4. Датой начала оказания услуг и выполнения работ по настоящему Договору Стороны согласовали «01» июля 2016 г.