

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом №1
г. Самара
«02» апреля 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Клеввер» (ИНН 6318068379), именуемое в дальнейшем «Исполнитель, Исполнитель, Управляющая компания», в лице директора Загородней Екатерины Сергеевны, действующей на основании Устава, с одной стороны и Третьякова Ольга Алексеевна, собственник кв. 94 (Свидетельство о праве собственности №63:01:0902:006:1618-63/001/2017-1 от 01.09.2017) в многоквартирном доме, расположенном по адресу г. Самара, ул. Советской Армии, д. 140А, а также Собственники (далее «Собственник», «Заказчик») жилых/нежилых помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу г. Самара, ул. Советской Армии, д. 140А, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», в целях реализации выбранного способа управления – управление управляющей организацией, во исполнение требований Жилищного Кодекса Российской Федерации, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. **Собственник** – лицо, владеющее на праве собственности жильем (нежилым) помещением, находящимся в многоквартирном доме по адресу: г. Самара, ул. Советской Армии, д. 140А. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме определяется отношением общей площади указанного помещения к размеру общей площади всех помещений в данном доме.

1.2. **Управляющая компания (Исполнитель)** – компания, уполномоченная решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями ЖК РФ.

1.3. **Пользователи** – члены семей собственников жилых помещений, наняватели жилых помещений и члены их семей, собственники или пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

1.4. **Потребитель** – лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, жилым домом, домовладением, потребляющее коммунальные услуги.

1.5. **Деятельность по управлению многоквартирным домом** (далее - управление многоквартирным домом) – выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных Жилищного кодекса Российской Федерации, а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме. Управление осуществляется в отношении каждого отдельного многоквартирного дома как самостоятельного объекта управления с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома, а также исходя из услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного Правительством Российской Федерации от 3 апреля 2013 № 290

1.6. **Коммунальные услуги** – осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме;

1.7. **Ресурсоснабжающая организация** – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отделение сточных бытовых вод).

1.8. **Норматив потребления коммунальных услуг** – количественный показатель объема потребления коммунального ресурса, утверждаемый в установленном порядке органами государственной власти субъектов Российской Федерации и применяемый для расчета размера платы за коммунальную услугу при отсутствии приборов учета;

1.9. **Количественный (объемной) прибор учета** – средство измерения, используемое для определения объемов (количества) коммунальных ресурсов, поданных в многоквартирный дом.

1.10. **Общий (квартирный) прибор учета** – средство измерения, используемое для определения

объемов(количества) потребления коммунальных ресурсов в коммунальной квартире.
1.11. **Индивидуальный прибор учета** – средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в одном жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме (за исключением жилого помещения в коммунальной квартире), в жилом доме (части жилого дома) или доме/здании

1.12. **Общедомовые нужды (ОДН)** – это разница между показанными объемами общедомового прибора учета и объемов, рассчитанных из показаний индивидуальных приборов учета, объем рассчитанных на основании нормативов потребления и объемов необходимых для технологических мероприятий по предоставлению коммунальной услуги.

1.13. **Содержание общего имущества многоквартирного дома** – работы по контролю за состоянием многоквартирного дома, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений

общего пользования, контейнерных площадок, земельного участка, входящего в состав общего имущества; работы по обеспечению круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания, расчетно-касового обслуживания, паспортного обслуживания, работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов.

1.14. **Текущий ремонт** – комплекс работ в целях предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены отражающих несущих конструкций, лифтов).

1.15. **Капитальный ремонт** – проведение по решению общего собрания собственников помещений работ по устранению физического износа или разрушения, поддержанию и восстановлению исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе отражающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования).

1.16. **Общее имущество в многоквартирном доме** – принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.

При этом в состав общего имущества в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 включаются:

- помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колязочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
- крыши;

- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции);

- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

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

- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;
- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения;

- Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.01.2006 № 25 (далее – Правила пользования жилыми помещениями).

- Постановлением Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 № 410 (далее – Меры по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования) для домов, имеющих газовое оборудование.

2. Предмет договора

2.1. По договору управления многоквартирным домом управляющая компания по заданию собственников помещений в многоквартирном доме за плату обязуется выполнить работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Содержание общего имущества многоквартирного дома осуществляется Управляющей компанией в зависимости от состава и конструктивных особенностей многоквартирного дома. Содержание имущества включает в себя аварийные, аварийные работы, иные мелкие работы по заявлениям граждан, при выявлении неполадок в работе инженерных систем, работы при подготовке дома к сезонной эксплуатации, предупредительные работы и иные работы в целях соблюдения требований, установленных действующим законодательством в соответствии с минимальным перечнем работ.

2.3. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома осуществляется Управляющей компанией в объеме и сроки, определенные решением общего собрания собственников помещений дома, принятым в течение срока действия настоящего договора.

В решении о проведении текущего ремонта должны быть указаны:

- необходимый объем работ по текущему ремонту;
- общая стоимость работ по текущему ремонту;
- сроки проведения работ по текущему ремонту;
- источники финансирования.

Собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании с учетом предложенной Управляющей компанией перечень работ текущего ремонта, стоимость, сроки их выполнения, источники финансирования.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома будет проводиться Управляющей компанией без согласования собственников в следующих случаях:

- при выполнении непредвиденных (аварийных) работ;
- при выполнении работ по предписаниям государственных контролируемых органов;
- по предложению Совета дома при наличии денежных средств на лицевом счете дома.

По итогам, проведенного текущего ремонта Советом дома, либо уполномоченным собственником подписывается акт, выполненных работ. В случае неявки указанных лиц, либо иного необоснованного их уклонения от подписания акта, а также в случае выполнения аварийных работ, либо работ по предписаниям органов, акт может быть подписан любым из собственников помещений многоквартирного дома.

2.4. В случае наличия неиспользованных денежных средств, оплачиваемых собственниками по строке «капитальный ремонт» и перечисляемых на расчетный счет управляющей компанией капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома осуществляется Управляющей компанией в объеме и сроки, определенные решением общего собрания собственников помещений дома, принятым в течение срока действия настоящего договора.

В таком случае при необходимости проведения капитального ремонта Управляющая компания вносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания собственников. В предложении должны быть указаны:

- необходимый объем работ по капитальному ремонту;
- общая стоимость работ по капитальному ремонту;
- сроки проведения работ по капитальному ремонту;
- источники/порядок финансирования капитального ремонта;
- сроки возмещения расходов управляющей компании на капитальный ремонт и размеры их оплаты собственниками помещений.

2.5. Собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании с учетом предложенной Управляющей компанией перечень работ по капитальному ремонту, сроки их выполнения, а также размер/порядок их ф. финансирования.

состояние из стоек, ответвлений от стоек до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стоек, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стоек, а также механического, электрического, сантехнического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов в местах общего пользования, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

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

- внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом;

- внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью;

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в электронном паспорте многоквартирного дома, а также на официальном сайте управляющей компании.

1.17. **Внутриквартирное оборудование** – находящееся в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме и не входящее в состав внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, сантехнико-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг;

1.18. **Степень благоустройства многоквартирного дома или жилого дома** – качественные характеристики многоквартирного дома или жилого дома, определяемая наличием и составом внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем;

1.19. **Совет дома** – орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление контрольных, организационных, координационных функций для эффективного управления и содержания общего имущества дома.

1.20. **Лицо, пользующееся жильем (нежилым) помещением** на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения, в части не противоречащей действующему законодательству и настоящему договору.

1.21. При исполнении настоящего договора Стороны руководствуются федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, в том числе действующими в части не противоречащей Жилищному Кодексу Российской Федерации:

- Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг).

- Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме).

- Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 (далее – Минимальный перечень работ).

- Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 410 (далее – Минимальный перечень работ).

- Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 410 (далее – Порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами).

По итогам проведенного капитального ремонта Советом дома, либо уполномоченным собственником подписывается акт выполненных работ. В случае неакта указанных лиц, либо иного необоснованного их исключения от подписания акта, акт может быть подписан любым из собственников помещений многоквартирного дома.

2.6. Управляющая компания выполняет работы по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно одно помещение собственника, не относящихся к общему имуществу за отдельную плату по заявке собственника, в соответствии с заключенным с ним договором на выполнение таких работ.

2.7. Управляющая компания обеспечивает предоставление собственникам (пользователям) следующих коммунальных услуг (в зависимости от степени благоустройства дома):

- холодное водоснабжение (включая холодную воду, потребляемую жителями для бытовых и общедомовых нужд);

- горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых и общедомовых нужд);

- электроснабжение (включая электрическую энергию, потребляемую жителями для бытовых и общедомовых нужд);

- газоснабжение;

- отопление;

- водоснабжение.

2.8. Высший орган управления многоквартирным домом – Общее собрание Собственников помещений многоквартирного дома.

2.9. Совет многоквартирного дома осуществляет свою деятельность в пределах полномочий определенных решением общего собрания собственников жилых помещений в многоквартирном доме и в порядке предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации.

2.10. Перечень работ и услуг, указанных в Минимальном перечне работ, может быть дополнен по решению Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, с последующим изменением стоимости услуг, работ по настоящему договору, пропорционально изменению.

2.11. По решению заключенного данного договора, собственник дает согласие на обработку и передачу третьим лицам его персональных данных в целях правильного и своевременного начисления платы за содержание жилья и коммунальные услуги, а также в целях взыскания задолженности по вышеуказанным услугам.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. В течение срока договора оказывать услуги и выполнять работы по надлежанию содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации в соответствии с целями, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.2. Оказывать Собственнику услуги по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в ПП РФ от 03.04.2013 № 290.

3.1.3. Обеспечить собственникам и пользователям предоставление коммунальных услуг, перечисленных в п.2.7 настоящего договора (в зависимости от степени благоустройства дома), путем заключения с ресурсоснабжающими организациями от своего имени в интересах собственников договоров о приобретении коммунальных ресурсов.

3.1.4. Принимать меры к устранению недостатков качества вышеперечисленных услуг, в течение срока, установленного законодательством Российской Федерации.

3.1.5. Обеспечить своевременное (за 10 дней до предстоящего отключения) информирование пользователей помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление), а так же в течение 12 часов с момента аварии - об аварии на инженерных сетях и предполагаемых сроках ликвидации их последствий.

3.1.6. Незамедлительно принимать меры по устранению аварий. После получения заявки, работы по устранению аварии должны быть начаты в течение 2 часов.

3.1.7. Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги потребителю;

3.1.8. Осуществлять контроль за качеством работ и услуг, выполняемых в целях управления многоквартирным домом и придомовых территорий, в случае выполнения соответствующих работ подрядной организацией. Осуществлять контроль за соблюдением договоров с ресурсоснабжающими

организациями, контролем и количеством предоставляемых в многоквартирный дом коммунальных ресурсов.

3.1.9. Обеспечить ведение учета выполненных работ, являющихся предметом настоящего договора.

3.1.10. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание общего имущества в целях оперативного приема заявок на неисправности, незамедлительного устранения аварий и неисправностей конструктивных элементов дома и его инженерного оборудования.

3.1.11. Производить начисление и сбор платежей собственников (пользователей) помещений в доме с жилого помещения и коммунальные услуги, а также производить перерасчет, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг и Правилами содержания общего имущества, самостоятельно либо с привлечением специализированной организации.

3.1.12. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца, предоставлять полученные показания в соответствии с требованиями действующего законодательства, предоставлять потребителю по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет.

3.1.13. Принимать от Собственников показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставляемых Собственником сведений об их показаниях.

3.1.14. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за содержание и ремонт жилых помещений и (или), тарифов за товары и услуги ресурсоснабжающих организаций не позднее, чем за 30 рабочих дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание и ремонт жилых помещений и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.15. Начислять платежи, выдавать расчетно-платежные документы Собственнику в срок не позднее 3 (третьего) числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.16. Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации.

3.1.17. При экономии средств за потребленную тепловую энергию на основании данных общедомового прибора учета, за календарный год, произвести перерасчет (корректировку) по услуге «отопление» на сумму сэкономленных средств. При этом решением общего собрания собственников многоквартирного дома указанные денежные средства могут быть зачислены в счет оплаты ремонтных работ, определенных таким решением.

3.1.18. Осуществлять иную, направленную на достижение целей управления домом деятельность, в том числе:

- оформлять техническую, финансовую, иную документацию на общее имущество дома;

- составлять и вести учет паспорта готовности и акта готовности общего имущества к эксплуатации в зимних условиях;

- предлагать для утверждения общим собранием собственников помещений дома и реализовывать программу ресурсосбережения;

- представлять интересы Собственника в отношениях с третьими лицами, связанных с достижением цели управления общим имуществом (государственными, муниципальными органами и организациями, другими юридическими и физическими лицами);

- рассматривать обращения, жалобы Собственника (пользователя) о ненадлежащем исполнении настоящего договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством;

- обеспечивать прием документов для регистрации проживающих в многоквартирном доме граждан и членов их семей, в т.ч. с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления на основании данных регистрационного учета, атак же выдавать справки обратившимся за ними гражданам;

- взыскивать задолженность за жилое помещение и (или) коммунальные услуги Собственником (наемателем) жилых (нежилых) помещений об установленном законодательством требованиях к

общим имуществом, о порядке установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых пользователями помещений за предоставленные им услуги по настоящему договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего договора;

- участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту помещений (общего имущества) по настоящему договору.

- хранить полученный от собственников документацию, связанную с проведением общих собраний, в том числе: извещения о проведении собраний, протоколов, решений, выписок и других материалов, а также предоставлять для ознакомления копии указанных материалов по требованию Собственника или иного уполномоченного лица;

- информировать Собственников (пользователей) о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри жилого помещения, их ремонта или замены, согласовывая сроки и условия проведения указанных работ.

- привлекать специализированные организации - экспертов для целей технического обследования при обнаружении во время ежегодных технических осмотров признаков снижения работоспособности состояния несущих конструкций и недопустимого технического состояния дома в целом для определения причин появления этих признаков и мер по обеспечению безопасности проживания (при наличии необходимости экспертной оценки).

3.1.19. Предоставлять ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора в срок не позднее 01 апреля года следующего за отчетным, путем размещения отчета на официальном сайте Управляющей компании, а также путем предоставления собственнику на основании его письменного обращения.

В случае если в срок до 10 апреля года следующего за отчетным, со стороны общего собрания собственников помещений дома, либо Совета дома в Управляющую компанию не поступит возражения, дополнения, вопросы по отчету, отчет считается принятым.

Форма отчета разрабатывается Управляющей компанией в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

3.1.20. Размещать на информационных стендах около входов в подъезд, или иных местах общего пользования - графика уборки мест общего пользования.

3.2. Собственник (пользователь) обязан:

3.2.1. Использовать жилье помещения, в соответствии с их назначением, то есть для проживания граждан, а так же с учетом ограничений использования, установленных Правилами пользования жильем помещением.

3.2.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами, в частности Правила пользования жилыми помещениями. Правила предоставления коммунальных услуг.

3.2.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.2.4. Содержать и поддерживать жилое (нежилое) помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий ремонт внутри жилого помещения.

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

3.2.6. Соблюдать следующие требования:

- не производить никаких работ на инженерных сетях и оборудовании, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;

- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, Управляющей компанией, жилых и нежилых помещений иных собственников.

- не возводить на инженерных коммуникациях, находящихся в занимаемом помещении и относящихся к общему имуществу дома неразъемных конструкций, ограничивающих доступ к их осмотру и ремонту.

- не затгромождать подходы к инженерным коммуникациям и загорной арматуре, входящим в перечень общего имущества в Многоквартирном доме, не затгромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

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

- не использовать мусоропровод для строительного и крупногабаритного мусора, не сносить в него жидкие бытовые отходы;

3.2.7. Своевременно и в полном объеме вносить плату (обеспечить оплату) наемателями жилых помещений, арендаторами нежилых помещений) услуг и работ по настоящему договору.

3.2.8. При обнаружении несправности санитарно-технического и иного оборудования в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании.

Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании:

- об аварийных ситуациях (неисправностях) и принять меры для минимизации ущерба;

- об обнаружении несправности сетей, оборудования, приборов учета;

- о прекращении подачи или снижении качества параметров коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортабельности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан, с составлением соответствующего акта.

3.2.9. При выполнении работ в отношении оборудования, не относящегося к общедомовому имуществу, допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения специалистов (организаций), имеющих соответствующую лицензию (либо иное установленное законодательством разрешение для выполнения работ данного характера), по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.10. Обеспечить допуск, в установленное время, в занимаемое жилое помещение работников Управляющей компании, и привлекаемых ее специалистов, представителей государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, иного оборудования и приборов, контрольного снятия показаний индивидуальных приборов учета, находящихся в помещении для выполнения необходимых ремонтных работ, а в случае ликвидации аварийных ситуаций (неисправностей) - в любое время суток.

3.2.11. Уведомлять Управляющую компанию в 10-дневный срок:

- об изменении условий и режима использования помещений;

- об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 5 дней;

- временном отсутствии проживающих;

- переустройствах и перепланировках;

- установках и (или) замены приборов учета (при соблюдении соответствующих правил согласования) и необходимости соответствующего перерасчета платы за содержание и коммунальные услуги, с момента составления соответствующего акта;

- о сдаче жилого помещения в коммерческий наем, предоставлять данные, позволяющие идентифицировать нового пользователя;

- о смене собственника;

- об изменениях площадей и назначении помещений.

3.2.12. В случаях неиспользования собственниками жилых (нежилых) помещений нести расходы на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать услуги отопления жилых и нежилых помещений.

3.2.13. Установку индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребленных коммунальных услуг производить на основании полученных у Управляющей компании технических условий.

3.2.14. В срок до 10 числа каждого месяца снимать и предоставлять в Управляющую компанию, либо специализированную организацию показания приборов учета, установленных в жилом помещении.

В случае не предоставления показаний индивидуальных (поквартирных) приборов учета без уважительных причин, в установленные настоящим договором сроки, прибор учета считается вышедшим из строя, и начисление за коммунальные услуги производится расчетным путем, согласно действующему законодательству.

3.2.15. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки, установленный Жилищным кодексом Российской Федерации. Не допускать переоборудования расположенных внутри помещения электрических, газовых сетей, сетей водоснабжения, водоотведения, отопления без письменного согласования с Управляющей компанией.

3.2.16. Не допускать установки, подключения без письменного согласования с Управляющей компанией электрооборудованных приборов и машин мощностью, превышающей технические возможности внутренней электрической сети, дополнительных секций приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры, газовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санит

3.2.17. Не допускать использования теплоносителя в системе отопления не по прямому назначению

(производить слив воды из систем приборов отопления).

3.2.18. Совместно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет дома, либо избрав уполномоченных собственников, определить их полномочия, в целях возмещения от имени собственников документов, касающихся исполнения обязанностей Управляющей компанией по настоящему договору. Копию такого решения, данные об указанных лицах направить в Управляющую компанию.

3.2.19. Подписывать акты выполненных работ по индивидуальным заказам, либо по устранению аварийных ситуаций, а также любые акты фактически выполненных работ при отсутствии решения общего собрания о выборе совета дома.

3.2.20. **Собственник – инициатор, арендодатель нежилых помещений обязан:**

- в целях обеспечения информативности и членов их семей уведомлять по настоящему договору в течение 10 дней с момента вселения нанимателей направить им уведомление о контактах Управляющей компании, порядке и условиях обслуживания и предоставления им услуг.

При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора Собственник обязан информировать нанимателей о порядке и условиях обслуживания Управляющей компанией и обеспечении предоставления ею коммунальных услуг.

- предоставлять жилые помещения в пользование исключительно для проживания граждан.

- до заселения жилых помещений нести расходы за содержание жилых помещений и общего имущества многоквартирного дома, а также расходы на оплату услуг отопления. Предоставить Управляющей компании сведения о гражданах нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма в срок не позднее 5 дней с момента заключения настоящего договора.

- информировать Управляющую организацию о гражданах вселенных по договорам социального найма и найма, после заключения настоящего договора (новых членах семьи нанимателя), в течение 5 дней с момента предоставления жилья.

- вести профилактическую работу и оказывать содействие Управляющей компании по возмещению задолженности с нанимателей жилых помещений (арендаторов нежилых помещений), за оказанные услуги, являющиеся предметом настоящего договора.

- произвести оплату платежного документа в случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта в установленном законодательством порядке.

3.3. Управляющая компания вправе:

3.3.1. Самостоятельно определять способ и порядок выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества.

3.3.2. Выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества собственными силами либо с привлечением третьих лиц.

3.3.3. Выдавать собственнику (пользователю) предписание в случае обнаружения совершения или действия, создающих угрозу сохранности и безаварийному функционированию общего имущества, причинения ущерба иным собственникам, в том числе, в случае выполнения самовольных перепланировок и переустройств, а также в случае им нарушения п.п. 3.2.2 – 3.2.6, 3.2.16 – 3.2.17 настоящего договора.

3.3.4. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников или пользователей помещений.

3.3.5. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему договору.

3.3.6. Требовать от Собственников и пользователей помещений оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

3.3.7. Принимать меры по возмещению задолженности по платежам за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества дома и коммунальные услуги.

3.3.8. В случае неоплаты Собственником коммунальных услуг в течение 3 (трех) месяцев подряд, после письменного уведомления Собственника, вправе приостановить отпуском отдельных видов либо всех неоплаченных услуг в порядке, установленном действующим законодательством. Возобновление оказания коммунальных услуг Управляющей компанией возможно после полного устранения обстоятельств, повлекших ограничение оказания коммунальных услуг, нарушений со стороны Собственника, в том числе с момента полного погашения задолженности.

3.3.9. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с собственниками (пользователями) помещений время работников Управляющей компании, а также

иных специалистов (специалист) лицензий, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий — в любое время.

3.3.10. Подготавливать и представлять на рассмотрение собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по коммерческому использованию нежилых помещений и земельного участка, относящихся к общему имуществу, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на его содержание, а также на иные цели, устанавливаемые общим собранием собственников помещений в доме.

3.3.11. Выполнять работы по ремонту санитарно-технического, электрического, иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно одно помещение Собственника, не относящихся к общему имуществу, за отдельную плату по заявке Собственника (пользователя), в соответствии с заключенным с ним договором на выполнение таких работ.

3.3.12. По запросам, связанным с управлением, содержанием, ремонтом общего имущества многоквартирного дома представлять интересы Собственника перед третьими лицами в суде.

3.3.13. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

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

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

- для доставки платежных документов потребителям;

- для начисления платы за коммунальные услуги и подготовки платежных документов потребителям.

3.3.15. Обрабатывать персональные данные собственника в целях исполнения договора.

3.3.16. Производить начисления коммунальных услуг исходя из фактически проживающих граждан, при отсутствии индивидуальных приборов учета, в том числе устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом потребителем жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об установлении количества таких граждан;

3.3.17. Заключать возмездные договоры на использование общего имущества дома для целей оказания услуг связи потребителям без дополнительного решения собственников.

3.3.18. Заключать возмездные договоры, связанные с использованием общего имущества дома (за исключением случаев, предусмотренных п. 3.1.17 настоящего договора), в соответствии с решением общего собрания собственников.

3.3.19. Предъявлять собственнику расходы, связанные с выплатой штрафных санкций, предъявленных Управляющей компании со стороны надзорных органов, в случае, если они возникли в результате действия (бездействия) собственника.

3.3.20. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и договором управления многоквартирным домом.

3.4. **Собственник вправе:**

3.4.1. Контролировать выполнение Управляющей компанией обязательств по договору управления самостоятельно, либо через уполномоченных представителей.

- участвовать в осмотрах (измерениях параметров и характеристиках, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме;

- знакомиться с содержанием технической документации на Многоквартирный дом;

- подписывать акты выполненных работ.

3.4.2. Подавать заявки Управляющей компании об устранении неисправностей на общем имуществе, а также о выполнении работ за отдельную плату на имуществе Собственника, не относящемся к общему имуществу.

3.4.3. Обращаться в Управляющую компанию об устранении неисправностей на общем имуществе, а также о ликвидации последствий аварии в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения, для составления акта о причиненном ущербе, с указанием фактических объемов повреждений (при наличии возможности).

3.4.4. Требовать предоставления отчета о выполнении настоящего договора за предыдущий год в соответствии с п. 3.1.18.

3.4.5. Завлечь Управляющей компанией (специализированной организации по начислению и сбору платежей) об ошибках, обнаруженных в предоставляемых платежных документах, и требовать их исправления. Обращаться для проведения перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан, либо снижения платы ввиду некачественного и неполного предоставления услуг, в соответствии с установленным законодательством порядком.

3.4.6. В течение отопительного периода вызывать представителя Управляющей компании для освидетельствования температурного режима в отапливаемом помещении, при его нарушении.

3.4.7. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и договором управления многоквартирным домом.

3.4.8. Инициировать общиe собрания в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

4. Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги, цена договора и порядок оплаты

4.1. Плата за услуги по настоящему договору для Собственника включает в себя:

- плату за содержание и текущий ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- плату за услуги дежурного по дому (консьержа) – в случае принятия собственниками соответствующего решения;
- плату за пользование придомовой территорией для целей парковки автомобилей – в случае принятия собственниками соответствующего решения.

4.2. Плата за услуги по настоящему договору для Нанимателя, проживающего в жилом помещении Собственника, включает в себя:

- плату за пользование жилым помещением (плата за ием);
- плату за содержание и текущий ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;
- плату за общедомовые коммунальные услуги, включающую в себя плату за водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, электроснабжение, отопление (в зависимости от степени благоустройства дома);
- плату за услуги дежурного по дому (консьержа) – в случае принятия собственниками соответствующего решения;
- плату за пользование придомовой территорией для целей парковки автомобилей – в случае принятия собственниками соответствующего решения.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения по настоящему договору определяется в размере, установленном органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма специализированных жилых помещений муниципального и государственного жилищных фондов.

4.4. Изменение размера платы, видов работ, указанных в Минимальном перечне работ, осуществляется в соответствии с решением общего собрания собственников, принятого на основании предложений Управляющей компании. Собственники жилых (нежилых) помещений многоквартирного дома обязаны провести общее собрание собственников и, на основании направленных Управляющей компанией предложений, принять решение об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения на последующий календарный год. Предложениа Управляющей компании по изменению размера платы за содержание и ремонт доводятся до сведения собственников путем

размещения на официальном сайте компании, на основании заявления от Совета дома.

Решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения является приложением к настоящему договору и основанием для применения нового размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения. При этом установленный размер платы должен быть финансово обоснованным и не может быть ниже ставки платы, установленной органом местного самоуправления.

Новый размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения применяется с первого января следующего календарного года.

4.5. В случае если собственники помещений многоквартирного дома, в течение 30-ти дней до окончания текущего календарного года не провели общее собрание в соответствии с п. 4.3. настоящего договора, размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения применяется установленным органом местного самоуправления.

Установление (изменение) размера платы за жилищные услуги, оформленного протоколом общего собрания и согласованного с Управляющей компанией в таком порядке обязательно для сторон без подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

4.6. Плата, внесенная Собственником (арендатором, занимающим нежилое помещение Собственника) за капитальный ремонт, аккумулируется на специальном расчетном счете Управляющей компании, и используются на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества при наличии соответствующего решения общего собрания.

4.7. Расходование средств по строке содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения осуществляется Управляющей компанией на работы, предусмотренные Минимальным перечнем работ, и услуг, предусмотренных Порядком осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами.

4.8. Если до расторжения настоящего договора в данном доме был выполнен капитальный ремонт стоимостью, превышающей платежи Собственника на капитальный ремонт, накопленные за прошлый период, Собственник обязан вернуть Управляющей компании разницу выплаченными им средствами на капитальный ремонт и стоимостью фактически выполненного ремонта в части, пропорциональной доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество, равнойерныи ежесмесячными платежами по дополнительному соглашению.

4.9. Собственник уполномочивает Управляющую компанию принять от предыдущей управляющей организации накопленные и неиспользованные средства на капитальный ремонт.

4.10. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг:

- на основании показаний индивидуальных приборов учета;
- на основании показаний общедомовых (коллективных) приборов учета;
- при отсутствии индивидуальных приборов учета - по нормативам потребления коммунальных услуг, определяемых в соответствии с действующим законодательством;
- по тарифам, утвержденным в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, для ресурсоснабжающих организаций;
- начало отопительного периода устанавливается при среднесуточной температуре наружного воздуха ниже +8 °С, а конец отопительного периода – при среднесуточной температуре наружного воздуха выше +8 °С в течение 5 суток подряд, на основании соответствующего распоряжения органов местного самоуправления.
- При изменении тарифов на оплату коммунальных услуг в период действия договора, не требует его переоформления или заключения дополнительного соглашения сторон о внесении соответствующих изменений в расчеты по настоящему договору. При расчете за коммунальные услуги будут применяться новые тарифы с даты введения их в действие.

4.11. Если нанимателем является орган местного самоуправления, и в указанных целях им утвержден нормативно-правовой акт, утверждающий размер платы за содержание и ремонт жилых помещений для нанимателей муниципальных жилых помещений, начисление для данных пользователей производится на расчете соответствующих цен. Если размер вносимой нанимателями таких жилых помещений платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, меньше, чем размер платы, установленной в договоре управления, оставшаяся часть платы вносится нанимателем указанных жилых помещений.

4.12. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за жилое (не жилое) помещение, содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги. При временном отсутствии нанимателей и Собственники жилых помещений вносят плату за отдельные виды коммунальных услуг, учитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей) период временного отсутствия граждан в порядке, установленном Правилами

предоставления коммунальных услуг.

4.13. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также предоставления коммунальных услуг надлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации (Правилами предоставления коммунальных услуг, Правилами содержания общего имущества). Собственник (пользователь) вправе потребовать перерасчет платы за некачественное отопление только в случае проведения всех мероприятий по подготовке жилого помещения к эксплуатации в осенне-зимний период (утепление оконных проемов и входных групп, исправное состояние приборов отопления и т.д.).

4.14. Размер взноса на капитальный ремонт устанавливается в размере, установленном Правительством.

4.15. Порядок оплаты иных услуг, работ направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, определяется решением общего собрания собственников помещений на основании предложений Управляющей компании.

Оплата собственниками помещений указанных в настоящем пункте расходов производится ими на основании выставляемых Управляющей компанией каждому собственнику помещений соответствующих счетов, путем внесения в квитанцию об уплате за жилищные и коммунальные услуги, дополнительной строкой.

5. Расчеты сторон

5.1. Плата по настоящему договору, в том числе за содержание, ремонт и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, полученных лично, либо через представителя. Форма платежного документа соответствует рекомендованной форме, утвержденной Министерством регионального развития.

5.2. Плата за содержание, текущий ремонт и коммунальные услуги вносятся каждым собственником жилого помещения самостоятельно в специализированную организацию по начислению и сбору платежей, на основании платежного документа (квитанции).

5.3. Расчетным периодом считается календарный текущий месяц.

5.4. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату, в соответствии с п. 5.1. настоящего договора, обязаны уплатить Управляющей компании пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6. Ответственность сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая компания несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая компания освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вилы Собственников (пользователей) жилых (нежилых) помещений, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

6.2. Управляющая компания вправе взыскать с Собственника ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему договору. Собственники несут перед Управляющей компанией и третьими лицами (другими Собственниками и пользователями, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие их противоправных действий, не исполнением обязанностей.

6.3. Собственники (пользователи) жилых (нежилых) помещений, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей компании и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей компанией и третьими лицами (другими Собственниками и пользователями).

6.4. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

- их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

6.5. Собственник (Г административную, гражданско-правовую ответственность в соответствии с действующим законодательством в случае причинения ущерба общему имуществу, другим собственникам (пользователям) помещений дома, а также в случае самовольной перепланировки, переустройства жилого помещения. Собственник несет ответственность за содержание и безопасность самовольных конструкций: остекление балконов, лоджий, устройство козырьков.

6.6. Управляющая компания несет административную, гражданско-правовую ответственность в соответствии с действующим законодательством в случае причинения ущерба собственникам жилых помещений, общему имуществу дома, 3-м лицам, а также в иных случаях и размерах установленных действующим законодательством, настоящим договором.

6.7. Собственник (пользователь) несет ответственность за сохранность и безопасную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, не входящих в состав общего имущества дома. Собственник (пользователь) несет ответственность за последствия, возникшие в результате нарушения им требований Правил устройства электроустановок. Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок. Правил техники безопасности при эксплуатации теплотребующих установок и тепловых сетей потребителей. Правил пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в Российской Федерации, невыполнение предписаний Управляющей компании в соответствии с действующим законодательством.

6.8. Стороны обязуются возместить убытки, понесенные одной из сторон в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств другой стороной, в соответствии с действующим законодательством в полном размере.

6.9. При возникновении споров в связи с исполнением обязательств, по настоящему договору они разрешаются Сторонами путем переговоров. При не достижении соглашения спор передается на рассмотрение в судебном порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации

6.10. Ответственным полномочным органом по всем вопросам взаимоотношений Управляющей компании и Собственника по исполнению настоящего договора назначается Совет дома, в случае его отсутствия – собственник лично, либо через уполномоченного представителя.

7. Срок действия, порядок изменения и расторжения договора

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания, но не ранее даты внесения изменений в реестр лицензий Управляющей компании органом государственного жилищного надзора.

7.2. Договор заключен на 5 (пять) лет. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

7.3. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если Управляющая компания не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом. При этом отказ от договора должен быть также оформлен индивидуальным заявлением и направлен в Управляющую компанию.

7.4. В случае досрочного расторжения настоящего договора Управляющая компания вправе потребовать от собственника компенсации инвестиционных затрат, понесенных Управляющей компанией с согласия Собственника и не компенсированных в период действия настоящего договора.

7.5. Если размер вносимой собственниками помещений в Многоквартирном доме платы за жилое помещение и коммунальные услуги меньше месячной стоимости комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг более чем на 10 процентов, то Управляющая компания доводит до собственников помещений в Многоквартирном доме путем размещения на досках объявлений в подъездах Многоквартирного дома или на придомовой территории в течение первого месяца следующего за истекшим годом, обоснованное предложение изменить перечень, периодичность и (или) качество услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, или изменить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения. В случае если очередное общее собрание собственников помещений в Многоквартирном доме в течение двух месяцев со дня размещения предложения не проводилось или на нем не принято решение об определении нового размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, с которым согласна Управляющая организация, то Управляющая организация, начиная с четвертого месяца, следующего за месяцем размещения указанного в настоящем пункте предложения, вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего

Договора.

7.6. При просрочке оплаты Собственником, другими собственниками настоящего дома в сумме, превышающей стоимость услуг и работ по настоящему договору за 6 месяцев, Управляющая компания вправе в одностороннем порядке отказать от исполнения настоящего Договора и потребовать возмещения убытков от соответствующих собственников.

7.7. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу - по одному для каждой из сторон.

7.8. Настоящий Договор подписывается Собственниками согласно реестру (Приложение 3). Собственники, не подписавшие Договор, находящиеся в меньшинстве, также считаются заключившими Договор (в соответствии со ст.30 Постановления Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354).

7.9. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

Приложения:

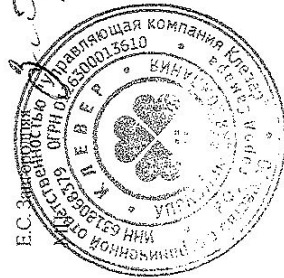
1. Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования;
2. Перечень работ.
3. Реестр собственников многоквартирного дома, заключивших договор управления

8. Юридические адреса, реквизиты и подписи сторон

Управляющая компания:

ООО «Управляющая компания Клевер»
Юридический адрес: 443004, Самарская область, Самарская обл. г. Самара, ул. Лесная, д. 7, оф. 202
Фактический адрес: 443004, Самарская область, Самарская обл. г. Самара, ул. Лесная, д. 7, оф. 202
Р/сч. 40702 810 5 54400023482
К/сч. 30101810200000000607
БИК 043601607
Банк: Поволжский банк ПАО Сбербанк
ИНН 6318068379/631801001
Директор ООО «УК Клевер»

Третьякова Ольга Алексеевна, собственник
кв. 94 (Свидетельство о праве собственности №63:01:0902006:1618-63/001/2017-1 от 01.09.2017)



Акт

по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования

1. Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Клевер» (ИНН 6318068379), именуемое в дальнейшем «Подрядчик. Исполнитель, Управляющая компания», в лице директора Загородней Экспертизы Сергеевны, действующей на основании Устава, с одной стороны и Собственники (далее «Собственник», «Заказчик») жилищных помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу г. Самара, ул. Советской Армии, д. 140А, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

2. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником обозначена в схеме настоящего акта.

3. Собственник несет ответственность за предоставление доступа представителям Управляющей организации к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение Собственника.

4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

5. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником по статье «Содержание и текущий ремонт жилого помещения».

6. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

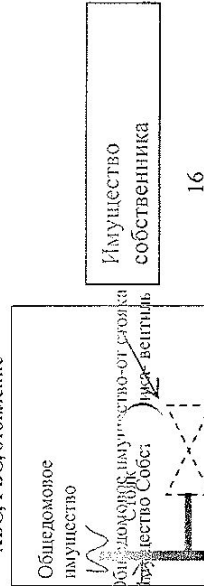
7. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника **.

** В данном случае вызов аварийной бригады не входит в смету за содержание и текущий ремонт жилого фонда и оплачивается Собственником дополнительно, после выставления Управляющей организацией соответствующего счета.

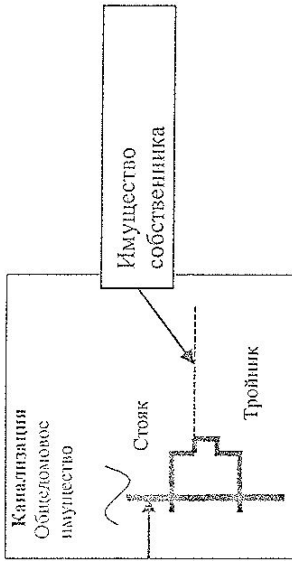
Границы эксплуатационной ответственности между общедомовым имуществом многоквартирного дома и имуществом собственника
Схемы разграничения балансовой принадлежности

1.

ХВС, ГВС, отопление

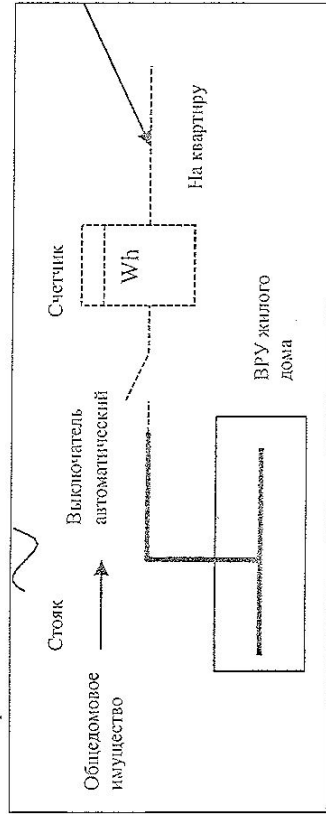


2.



Общедомовое имущество - от стояка включая тройник. Имущество Собственника - от тройника - внутренняя разводка.

3.



Общедомовое имущество - от ВРУ до автомата перед индивидуальным счетчиком Имущество Собственника - автомат, индивидуальный счетчик и внутренняя разводка

На схеме:

----- - имущество Общедомовое имущество, обслуживаемое за счет средств содержания общего имущества в МКД.
----- - имущество Собственника обслуживаемое за счет средств собственника

Управляющая компания:

Третьякова Ольга Алексеевна, собственник кв. 94 (Свидетельство о праве собственности №63-01-09/02006/018-03/001/2017-1 от 01.09.2017)



Циркулярные №42
Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом

№	Услуги по управлению жилым домом, по расчету, учету и приему платежей за жилищно-коммунальные услуги	Периодичность
1	Обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном жилом доме, надлежащее содержание общего имущества этого дома, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме	Постоянно
2	Принятие управляющей организацией жилого дома в управление или его вывод из управления	по мере необходимости
3	Ведение технической документации и базы данных по объектам жилого дома, составу инженерного оборудования, капитальности и другим техническим параметрам здания, инженерных сетей	Постоянно
4	Анализ сложившегося состояния, находящегося в управлении жилого дома, уровня и качества предоставляемых услуг и работ, подготовка предложений по повышению качества обслуживания жилого дома и снижению расходов по его содержанию, по проведению капитального ремонта	Постоянно
5	Планирование работ по ремонту жилого дома. Контроль качества и объема выполненных работ и предоставленных услуг, приемка произведенных работ и услуг, согласно заключенным договорам. Активирование выполненных работ, активирование фактов невыполнения договорных обязательств	Постоянно
6	Разработка рекомендаций по методам и техническим решениям устранения обнаруженных дефектов	Постоянно
7	Организация и проведение конкурсов между предприятиями различных форм собственности на обслуживание и ремонт жилого дома	Постоянно
8	Обеспечение технических условий эксплуатации и осуществление контроля за правильной эксплуатацией и содержанием жилого дома подрядными организациями	Постоянно
9	Контроль и обеспечение работ по подготовке жилого дома к сезонным условиям эксплуатации	Постоянно
10	Ведение учета ремонтных работ, составление списка требуемых работ по обслуживанию и ремонту жилого дома	Постоянно
11	Прием и регистрация диспетчерской службой заявок, выяснение их причин и характера. Оперативное решение вопроса о направлении бригад на места аварий. Ведение диспетчерского журнала и другой технической документации	Постоянно
12	Осуществление связи с работниками бригад, находящихся на линии для оперативного контроля за ходом ликвидации аварий и предупреждения нарушений хода выполнения работ, а также причин их вызывавших	Постоянно

13	Осуществление расчетов с подрядчиками за реализованную продукцию (услуги, работы) в соответствии с актами оценки качества выполненных работ и поставленных услуг	Постоянно
14	Применение штрафных санкций к подрядчикам, осуществляющим работы по обслуживанию и ремонту жилого дома и поставке коммунальных услуг в соответствии с заключенными договорами	Постоянно
15	Расчет финансового плана по комплексу ЖКУ по жилому дому, контроль за его выполнением	Постоянно
16	Анализ себестоимости содержания и ремонта жилого дома, потребления населением коммунальных услуг, прочих доходов	Ежемесячно
17	Разработка предложений по корректировке экономически обоснованных цен на обслуживание и ремонт жилого дома	По мере необходимости
18	Разработка и юридическое оформление договоров с организациями, обслуживающими жилой дом и поставщиками коммунальных услуг	Постоянно
19	Контроль за выполнением договорных обязательств подрядчиками, рассмотрение и составление протоколов разногласий к договорам, обеспечение правовыми средствами проверки качества работ и услуг	Постоянно
20	Расторжение заключенных договоров в судебном порядке или по соглашению сторон	Постоянно
21	Проверка соблюдения потребителями жилищно-коммунальных услуг своих обязательств по договорам управления	Постоянно
22	Обеспечение оформления счетов-квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг	Постоянно
23	Обеспечение сбора денежных средств за жилищно-коммунальные услуги	Ежемесячно
24	Анализ информации о поступлении денежных средств на лицевые счета плательщиков	Постоянно
25	Выявление потребителей, имеющих задолженность по платежам за жилищно-коммунальные услуги	Постоянно
26	Начисление пени в порядке, предусмотренном действующим законодательством, за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение обязательств по внесению платежей за жилищно-коммунальные услуги	Постоянно
27	Подготовка материалов для судебного взыскания задолженности	Постоянно
28	Работа с населением по ликвидации задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг. Принятие мер по взысканию задолженности, в том числе подготовка и направление уведомлений о необходимости погашения задолженности, анализ полученной информации и принятие решений	Постоянно
29	Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным	Постоянно

	с деятельностью по управлению многоквартирным домом	
30	Рассмотрение предложений, жалоб и заявлений граждан по вопросам, связанным с начислением платы за жилищно-коммунальные услуги и предоставлением жилищно-коммунальных услуг. Подготовка ответов на поступившие жалобы и заявления	Постоянно

Перечень работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, периодичность и сроки их выполнения

№ п/п	Наименование работ	Периодичность работ
I. Санитарное содержание придомовой территории		
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД		
1.1.	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома:	
1.1.1	Подметание свежесвалившего снега	1 раз в сутки в дни снегопада
1.1.2	Сдвигание свежесвалившего снега	через 2 часа во время снегопада
1.1.3	Сдвигание свежесвалившего снега в дни сильных снегопадов	2 раза в сутки
1.1.4	Очистка территории от наледи и льда, в том числе крышек колодезь	1 раз в двое суток во время гололеда
1.1.5	Посыпка территории противогололедными материалами	По мере необходимости
1.2.	Уборка контейнерных площадок по сбору твердых бытовых отходов	1 раз в сутки
1.3.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
1.4.	Промывка урн	По мере необходимости
1.5.	Удаление с крыши снега и наледи	По мере необходимости
1.6.	Очистка козырьков подъездов от наледи	По мере необходимости
1.7.	Протирка указателей улиц и промывка номерных фонарей	По мере необходимости
ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД		
1.8.	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома:	
1.9.	Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками	1 раз в сутки
1.10.	Уборка территории в дни с осадками	1 раз в сутки (не более 50% территории)
1.11.	Подметание и уборка территории в дни с сильными осадками	1 раз в двое суток
1.12.	Мойка придомовой территории	По мере необходимости
1.13.	Уборка мусора с газонов с тракторной провальной в установленном месте	1 раз в двое суток
1.14.	Полный уход: зеленых насаждений	по мере необходимости
1.15.	Уход: чистыми насаждениями и	по мере необходимости

	газонами; выкашивание, выхлечение		
1.16.	Стрижка кустарников, вырубка поросли. Погрузка и вывоз обрезанных веток.	по мере необходимости	
1.17.	Очистка площадки перед входом в подъезд многоквартирного дома.	1 раз в сутки	
1.18.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки	
1.19.	Промывка урн	2 раза в месяц	
1.20.	Уборка контейнерных площадок по сбору твердых бытовых отходов	1 раз в сутки	
1.21.	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев	1 раз в месяц	
1.22.	Протирка указателей улиц и промывка померных фонарей	По мере необходимости	
1.23.	Устройство клумб и подсыпка земли	По мере необходимости	
1.24.	Выполнение противоподавковых мероприятий	По мере необходимости	
1.25.	Вывоз твердых бытовых отходов	Ежедневно	
1.26.	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости	
II. Санитарное содержание подъездов			
2.1.	Мытье пола лифтового холла, коридора и тамбуров 1-го этажа	ежедневно	
2.2.	Мытье пола лифтовых холлов и коридора со 2-го этажа и выше	1 раз в неделю	
2.3.	Сухая уборка с увлажнением эвакуационной лестницы	1 раз в неделю	
2.4.	Мытье полов на эвакуационной лестнице	2 раза в месяц	
2.5.	Важная протирка подоконников, почтовых ящиков	при каждой уборке	
2.6.	Сухая уборка с увлажнением переходных балконов	1 раз в неделю	
2.7.	Важная уборка пола лифтовой кабины	ежедневно	
2.8.	Важная уборка стен, зеркал внутри лифтовой кабины	1 раз в неделю	
2.9.	Работы по дезинфекции и дезинсекции	По мере необходимости	
2.10.	Мытье окон, с внутренней стороны (при температуре воздуха не ниже +10гр.С), обметание с подоконков пыли	2 раза в год	
2.11.	Важная протирка стен, дверей, плифонов, вентиляционных решеток, шкафов пожарных кранов, шкафов учета тепловой энергии, отопительных приборов	2 раза в год (генеральная уборка)	
III. Другие работы по содержанию имущества			
3.1.	по фундаментам, стенам и крышам		
3.2.	работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и насосные станции в многоквартирных домах	По мере выявления необходимости	
3.3.	работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах	по результатам периодических осмотров или по договору со специализированной организацией, согласно графику	
3.4.	работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение), электроснабжения в многоквартирных		

	дом		
3.5.	по окнам и дверям на лестничных клетках и во вспомогательных помещениях, входным дверям в подъезды		
3.6.	по лестницам, пандусам, крыльцам, козырькам над входами в подъезды, подвалами и над балконами верхних этажей		
3.7.	по полам (на лестницах, чердаках, в холлах и подвалах)		
3.8.	по стенам в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях		
3.10.	по системам вентиляции, дымоудаления и противопожарной автоматики	По договору со специализированной организацией, согласно графику	
3.11.	Ремонт, регулировка и испытания систем водоснабжения, прочистка дымоотводящих каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт утепления входных дверей	По подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний(весенне-летний) период	
3.12.	Промывка и опрессовка систем водоснабжения		
3.13.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, ремонт просевших отстойков		
3.14.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	1 раз в год	
3.15.	Непредвиденные работы по устранению аварий на системах электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения в выходные и праздничные дни, ночное время по заявкам	Круглосуточно при возникновении аварийной ситуации	
3.16.	Проверка исправности канализационных выгребек	3 проверки в год	
3.17.	Проверка наличия тяги в дымоотводящих каналах	2 проверки в год	
3.18.	Устранение аварий и выполнение заявок населения	По мере необходимости	
3.19.	Техническое обслуживание ПЗУ (домофон)	По мере необходимости	
3.20.	Обслуживание камер видеонаблюдения	По мере необходимости	
3.21.	Содержание мест накопления твердых коммунальных отходов (контейнерных площадок): - содержание (в чистоте) непосредственно площадки; - содержание (в чистоте и исправности) ограждения; - содержание (в чистоте и исправности) мусорных контейнеров, в том числе замена.	По мере необходимости (загрязнения)	
3.22.	Содержания лифтов	Режим работы (включая наличие диспетчерской связи) ежедневно	
3.23.	Обслуживание ворот и калиток, а также автоматических запирающихся устройств	По мере необходимости	
3.24.	Системы противопожарной защиты (датчики)	По мере необходимости	
3.25.	Обслуживание боллардов, прочистка и	2 раза в год	

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома

1. Фундаменты
Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.
2. Стены и фасады
Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; ремонт и окраска фасадов.
3. Перекрытия
Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.
4. Крыши
Устранение неисправностей кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5. Оконные и дверные заполнения
Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.
6. Межквартирные перегородки
Усиление, смена, заделка отдельных участков.
7. Лестницы, балконы, крыльца (зипты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей
Восстановление или замена отдельных участков и элементов.
8. Полы
Замена, восстановление отдельных участков.
9. Внутренняя отделка
Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях.
11. Водопровод и канализация
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов, и канализации, включая насосные установки в жилых зданиях.
12. Электроснабжение и электротехнические устройства
Установка, замена и восстановление работоспособности электрооборудования здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов.
13. Вентиляция
Замена и восстановление работоспособности внутренней системы вентиляции, включая собственное вентиляторы.
14. Специальные общедомовые технические устройства
Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами (лифтовое оборудование, связь, система комплексного управления доступом и т.д.).
15. Внешнее благоустройство
Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных, детских игровых площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

Управляющая компания:

Третьякова Ольга Алексеевна, собственник
кв. 94 (Свидетельство о праве собственности
№63:01:09/02/006:1618-63/001/2017-1 от
01.09.2017)

