

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**управления многоквартирным домом**  
**по адресу: г. Владивосток, Некрасовский переулок, дом № 28**

г. Владивосток

«01» октября 2018г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ЭТУ», ОГРН1082536013900 , ИНН 2536210162,** именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Азьмук Алексея Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

**Гр. \_\_\_\_\_**

(наименование собственника помещения: фамилия, имя, отчество гражданина)

принявший от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, являющийся будущим собственником (далее – «Собственник») квартиры (или её части) № \_\_\_\_\_ , общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м многоквартирного дома по адресу : г. Владивосток, Некрасовский переулок, дом 28(далее – «Многоквартирный дом»), на основании Договора участия в долевом строительстве путем реконструкции \_\_\_\_\_ (акт приема-передачи помещения от застройщика, свидетельство о регистрации права собственности, свидетельства о праве на наследство, договора приватизации жилого помещения, договор(ы) мены, договор(ы) дарения, другие документы, подтверждающие право собственности) Зарегистрирован в Росреестре \_\_\_\_\_ заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – «Договор»).

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Договор заключен на основании решений общего собрания лиц, принявших от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче помещений в Многоквартирном доме, оформленного протоколом от «\_\_» сентября 2018 г. и хранящегося в офисе Управляющей организации по адресу: г. Владивосток, Некрасовский переулок, дом 24.

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

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждёнными Постановлением Правительства от 06.05.2011 г. № 354 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утверждёнными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Приморского края.

1.4. Органом управления Многоквартирным домом является Общее собрание собственников помещений в Многоквартирном доме (далее –«Общее собрание», «Собрание»).

Общее собрание создает рабочие органы - Совет Многоквартирного дома и при необходимости его Комиссии для достижения целей управления Многоквартирным домом.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является оказание Управляющей организацией услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома (далее – «Общее имущество»), обеспечение предоставления коммунальных услуг, осуществление иной, направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом, деятельности.

2.2. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, предоставление коммунальных услуг по отоплению квартир и мест общего пользования в Многоквартирном доме, осуществление иной направленной на достижение целей

управления Многоквартирным домом деятельности, указанной в настоящем Договоре и установленной жилищным законодательством.

2.3. Управление Многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание Общего имущества, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.4. Управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением Стандартов управления многоквартирным домом в соответствии с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05. 2013 г. N 416 и Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 N 290.

2.5. На надлежащее содержание Общего имущества должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

- 1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
- 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав Общего имущества;
- 4) соблюдение прав и законных интересов Собственников, а также иных лиц;
- 5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав Общего имущества, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений, установленными Правительством Российской Федерации.

2.6. Состав Общего имущества, в отношении которого осуществляется управление, и его характеристика указаны в **Приложении № 5** к настоящему Договору.

2.7. Граница эксплуатационной ответственности определяется в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации № 491 от 13.08.2006 г .

Границей эксплуатационной ответственности между Общим и внутриквартирным (частным) имуществом является **Приложение № 4**:

- **на системе холодного водоснабжения** первые отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, включая указанные отключающие устройства.

- **на системе водоотведения (канализации)** первое стыковое соединение, примыкающее к стояку, включая канализационный выпуск, фасонные части (в том числе отводы, переходы, патрубки, ревизии, крестовина, тройники, заглушки).

- **на системе теплоснабжения** место соединения отводов от стояка к обогревающим приборам, расположенных в помещении, включая отключающее устройство (вентиль) (п. 8 Правил содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительством Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491 с учетом толкования данной правовой нормы Верховным Судом Российской Федерации в решении от 22.09.2009 г. N ГКПИ09-725).

- **по электроснабжению** – клеммы на входе квартирного прибора учета потребленной электроэнергии.

- **по строительным конструкциям** - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение.

2.8. Предоставление коммунальных услуг обеспечивается Ресурсоснабжающими организациями посредством заключения с собственниками помещений прямых договоров.

2.9. Требования к качеству коммунальных услуг определяется Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.10. Текущий ремонт Общего имущества проводится по решению Общего собрания для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов). Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей элементов Многоквартирного дома и его оборудования приведены в **Приложении № 3**.

Перечень работ, относящихся к текущему ремонту содержится в **Приложении № 6**.

2.11. Решение о проведении текущего ремонта Многоквартирного дома принимается на Общем собрании.

В случае наделения общим собранием собственников Совета Многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме – решение о проведении текущего ремонта Многоквартирного дома принимается Советом Многоквартирного дома. Смета расходов на проведение ремонта предоставляется Управляющей организацией на согласование в Совет Многоквартирного дома.

2.12. Ремонт осуществляется в пределах денежных средств Собственников, находящихся на накопительном расчетном счете Управляющей организации.

2.13. По соглашению Сторон допускается привлечение финансовых средств и ресурсов Управляющей организации (инвестиции).

2.14. В отношениях с третьими лицами (Исполнитель, подрядчик, агент и т.д.) Управляющая организация действует самостоятельно и от своего имени.

### **3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

#### **3.1. Управляющая организация обязуется:**

3.1.1. Осуществлять управление Общим имуществом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации в интересах Собственника с наибольшей выгодой для последнего в соответствии с целями, указанными в п.п. 2.3 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных нормативных правовых актов.

3.1.2. Обеспечить организацию предоставления услуги выполнения работ по содержанию и ремонту Общего имущества включающий оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в соответствии с Перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (**Приложение № 2**). Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме утвержден Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 N 290.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) водоотведение;
- в) электроснабжение;
- г) отопление (теплоснабжение).

3.1.4. С целью начисления платы за жилое помещение, подлежащую внесению Собственником, согласно условиям настоящего Договора, а также выпуска и доставки платежных документов (квитанций), ведения учета по лицевому счету Собственника, осуществления сбора платежей и перечисления их на расчетный счет Управляющей организации заключить договор с платежным агентом, поручив последнему осуществлять указанные действия и исполнять обязанности.

3.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями, принадлежащих Собственнику помещений, по телефонам 264-25-92, 263-09-23, в сроки, установленные действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.6. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни и здоровья граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, - в течение 20 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.7. Вести и хранить документацию, полученную ранее от лиц, осуществлявших ранее деятельность по управлению Многоквартирным домом, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.8. 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. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня получения письменного заявления устно информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.10. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления 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.

3.1.11. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.12. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.13. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту Общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем или иным пользователем помещения(й). Недостаток и дефект считаются выявленными, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.14. От своего имени и за счет Собственника заключить с организациями коммунального комплекса (ресурсоснабжающими и иными организациями) Договоры на снабжение коммунальными ресурсами используемыми на содержание общего имущества дома, в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.15. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за содержание и ремонт помещения пропорционально его доле в содержании и ремонте общего имущества, коммунальные услуги не позднее чем за 10 (десять) рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.16. Обеспечить Собственника информацией о телефонах и адресах, и месторасположении офисов Управляющей организации, её структурных подразделений, офисов агентов и ресурсоснабжающих организаций, городских диспетчерских и аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений на стендах в подъезде Многоквартирного дома.

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

3.1.18. Не менее чем за 3 (три) рабочих дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовывать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.19. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта Общего имущества.

3.1.20. Обеспечить представление Собственнику отчета о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом, по его письменному запросу в 20-дневный срок со дня поступления такого запроса посредством направления (в письменной форме) в адрес Собственника почтового отправления либо выдачи запрашиваемой информации лично потребителю по месту нахождения Управляющей организации

3.1.21. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба Общему имуществу или помещению Собственника в срок не более трех суток с момента поступления заявки.

3.1.22. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания. Собственник дает согласие на передачу персональных данных, необходимых для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, подлежащей внесению Собственником согласно условиям настоящего Договора, а также выпуска и доставки платежных документов (квитанций), ведения учета по лицевому счету Собственника, осуществления сбора платежей.

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. Не выдавать никаких разрешений по использованию Общего имущества без соответствующих решений Общего собрания. В случае положительного решения Собственников средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и сумм (процентов), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением собственников, должны быть направлены на снижение оплаты работ по ремонту Общего имущества, выполняемых по настоящему Договору или выполнение дополнительных работ на основании утвержденной Общим собранием сметы.

- 3.1.25. В соответствии с решением Общего собрания заключить договор добровольного имущественного страхования объектов Общего имущества.
- 3.1.26. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению Общего имущества, повреждённого в результате наступления страхового случая. За счёт средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного Общего имущества.
- 3.1.27. Обеспечивать выполнение всеми Собственниками обязанностей по содержанию и ремонту Общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.
- 3.1.28. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.
- 3.1.29. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников помещений Общим имуществом или препятствующих этому.
- 3.1.30. Представлять законные интересы Собственников, в том числе в отношениях с третьими лицами.
- 3.1.31. Контролировать своевременное внесение Собственниками установленных обязательных платежей и взносов.
- 3.1.32. При оказании Собственнику услуг по техническому обслуживанию и санитарному содержанию, текущему ремонту и заключении с Исполнителями заказа договоров о проведении ремонта руководствоваться СНиП, СанПиН, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491, Правилами и Нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 г. № 170.
- 3.1.33. Осуществлять функции по управлению, организации финансирования расходов на содержание и ремонт Многоквартирного дома.
- 3.1.34. Выполнять дополнительные поручения по управлению Многоквартирным домом при условии решения Общего собрания, в размере и объемах, согласованных с собственниками.
- 3.1.35. Для принятия решений на Общем собрании вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт Многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.
- 3.1.36. Осуществлять подготовку предложений по вопросам содержания и ремонта Общего имущества для их рассмотрения Собранием, в том числе:
- разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
  - расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);
  - подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;
  - подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;
  - обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;
- 3.1.37. За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора представить полный Отчет Собственнику о выполнении условий настоящего Договора, а также передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации;
- 3.1.38. В установленные сроки и порядке осуществлять раскрытие информации о деятельности по управлению Многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 г. N 731;

3.1.39. В случае обнаружения Собственником расходования Управляющей организацией средств, противоречащего условиям данного Договора, возместить за свой счет потраченные нецелевым образом денежные средства.

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

3.2.1. Принимать от Собственника плату за жилищные услуги через МУП "Расчетно-кассовый центр ЖКХ г. Владивостока" в соответствии с заключенным договором.

3.2.2. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.3. По разрешению Общего собрания сдавать в аренду подвальные и чердачные помещения многоквартирного дома. Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома, и другие цели в интересах Собственника.

3.2.4. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом Многоквартирного дома определять подрядчика (исполнителя) для выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту Общего имущества самостоятельно.

3.2.5. По решению Общего собрания заключить с Собственником договор займа и инвестировать собственные финансовые средства на модернизацию, реконструкцию и капитальный ремонт Многоквартирного дома во исполнение Региональной программы капитального ремонта в соответствии с Законом Приморского края Закон Приморского края от 07.08.2013 N 227-КЗ.

3.2.6. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое Собственником помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния инженерного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.7. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб).

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

3.2.9. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном законодательством, подачу Собственнику коммунальных ресурсов.

3.2.10. 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 доставки платежных документов потребителям;

- для выполнения работ по содержанию и ремонту Многоквартирного дома.

3.3.11. Отказать Собственнику в предоставлении информации о деятельности Управляющей организации, если таковая является коммерческой тайной и не подлежит к обнародованию в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731;

3.2.12. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

### **3.3. Собственник обязуется:**

3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 г. № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями», а также Правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительством Российской Федерации № 491 от 13.08.2006 г.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание Общего имущества соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.3.3. Ежемесячно вносить плату за жилищные услуги, оказываемые Управляющей организацией, не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.4. Ежемесячно вносить плату за коммунальные услуги, исполнителем которых является Управляющая организация, не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным, по квитанциям представленными поставщиками (транзитерами) коммунальных услуг (ч. 7.1. ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации).

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

3.3.6. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в Управляющую организацию.

3.3.7. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания уполномоченному лицу Управляющей организации не позднее 26-го числа текущего месяца.

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

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

3.3.10. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, в заранее согласованном с Управляющей организацией порядке, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

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

3.3.12. Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилищно-коммунальные услуги. 3.3.13. Содействовать подготовке к рассмотрению Общим собранием вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:

- уведомление собственников о проведении собрания;
- обеспечение ознакомления собственников с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на Собрании;
- подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников Собрания;
- подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников Собрания;
- документальное оформление решений, принятых Собранием;
- доведение до сведения собственников решений, принятых на Собрании.

3.3.14. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, настоящим Договором.

#### **3.4. Собственник не вправе:**

- а) использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем;
- б) производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;
- в) самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом;
- г) самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

- д) осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в Многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;
- е) несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;
- ж) вмешиваться в деятельность Управляющей организации при реализации последней функций управления многоквартирным домом, если Управляющая организация действует в соответствии решением Общего собрания и не нарушает Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05. 2013 г. N 416;
- з) требовать от Управляющей организации на заведомо невыгодных для нее и (или) иных собственников в Многоквартирном доме условиях заключения договоров с исполнителями (подрядчиками, агентами, ресурсоснабжающими организациями) на выполнение работ и оказания услуг, и если условия такого договора могут причинить ущерб указанным лицам или нарушить права и законные интересы потребителей жилищно-коммунальных услуг и владельцев Общего имущества;
- и) требовать от Управляющей организации раскрытия и обнародования информации, не связанную с управлением Многоквартирным домом, являющуюся коммерческой тайной и не подлежащей раскрытию в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731;

### **3.5. Собственник имеет право:**

3.5.1. Пользоваться Общим имуществом Многоквартирного дома.

3.5.2. Получать в необходимых объемах жилищно- коммунальные услуги надлежащего качества.

3.5.3.Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного Собственнику к уплате размера платы за жилищно-коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты Собственника за услуги, наличии оснований и правильности начисления платежным агентом неустоек (штрафов, пеней).

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

3.5.5. Получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить Собственнику, как потребителю, в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

3.5.6. Требовать в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, изменения размера платы за жилищно-коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия Собственника в занимаемом жилом помещении;

3.5.7. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника вследствие предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также морального вреда в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.5.8. Требовать от представителя Управляющей организации предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое помещение Собственника для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в настоящем Договоре (наряд, приказ, задание исполнителя о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

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

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

3.5.11. Требовать от Управляющей организации совершения действий по техническому обслуживанию общих (квартирных) приборов учета в случае, когда Собственник принял на себя такую обязанность.

3.5.12. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном законодательством порядке.

3.5.13. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.5.14. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, аудиторов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Общего собрания, оформленное в письменном виде, а также договор, заключенный от имени Собственников председателем Совета многоквартирного дома или иным уполномоченным Собственником на основании доверенности лицом.

3.5.15. В любое время требовать от Управляющей организации письменный отчет о выполнении работ и оказании услуг за прошедший год, включающих в себя информацию о финансовых расходах на их проведение по состоянию на 31 декабря прошедшего года.

3.5.16. Принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса, установленный нормативным правовым актом Администрации Приморского края.

3.5.17. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

#### 4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

4.2. Цена Договора определяется как сумма платы за помещение (жилищные услуги) и коммунальные услуги, включая содержание мест временного размещения твердых коммунальных отходов.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя:

- 1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) взнос на капитальный ремонт;
- 3) плату за коммунальные услуги.

4.3. Стоимость услуг Управляющей организации по управлению Многоквартирным домом определяется решением Общего собрания по предложению Управляющей организации. Услуга управления Многоквартирным домом входит в состав платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения и не может превышать 12 % за 1 кв. метр от тарифной ставки оплаты содержания и ремонт жилья.

4.4. Содержание Общего имущества осуществляется в соответствии с Перечнем услуг и работ, содержащимся в **Приложение № 2**. Указанный перечень не может быть изменен в одностороннем порядке.

Данный перечень может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти Российской Федерации или по согласованию сторон в сторону увеличения видов, выполняемых работ и предоставляемых услуг.

Размер платы за содержание Общего имущества определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными администрацией г. Владивостока, действующими на момент подписания настоящего Договора.

4.5. Размер платы за текущий ремонт жилого помещения, определяется на Общем собрании с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

4.6. Размер платы (стоимость) за содержание, ремонт жилого помещения (включая управление Многоквартирным домом), указаны в **Приложении № 1**.

4.7. Размер взноса на капитальный ремонт определяется, исходя из минимального размера взноса и занимаемой собственником общей площади помещения в Многоквартирном доме.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативными актами Администрации Приморского края в расчете на 1 кв. метр общей площади жилого (нежилого) помещения в Многоквартирном доме и составляет 0,0 руб./кв. м в месяц на период до сентября 2023 г.

4.8. С сентября 2023 г. собственники на Общем собрании могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса.

4.9. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными Департаментом по тарифам Приморского края.

4.10. Размер платы за оказанные работы и услуги, указанные в п.п. 4.4 и 4.6 настоящего Договора, может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления.

4.11. Размер ставки оплаты за управление многоквартирным домом и платы за текущий ремонт может быть изменен Управляющей организацией только по решению Общего собрания и только по истечению года с момента вступления в силу настоящего Договора.

4.12. Управляющая организация обязана информировать Собственников об изменении размера платы не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

4.13. Собственник вносит плату за жилищные услуги на расчетный счет Управляющей организации или платежного агента не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

4.14. Собственник вносит плату за все коммунальные услуги на расчетный счет или в кассу соответствующей ресурсоснабжающей организации не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчетным в соответствии с п. 64 Правила предоставления коммунальных услуг. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением Собственниками своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед Управляющей организацией.

4.15. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

4.16. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.17. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, смена способа управления Многоквартирным домом не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

4.18. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.19. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники) (за исключением взносов на капитальный ремонт), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Увеличение установленного в настоящей части размера пеней не допускается.

4.20. При пролонгации срока действия настоящего Договора размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется Общим собранием с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

#### **4.1. ОГРАНИЧЕНИЯ В ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ И ПРАВА ПОЛЬЗОВАТЬСЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫМИ УСЛУГАМИ ПОВЫШЕННОЙ КОМФОРТНОСТИ В СЛУЧАЕ ИХ НЕОПЛАТЫ ИЛИ НЕПОЛНОЙ ОПЛАТЫ.**

4.1.1. Управляющая организация вправе ограничить предоставление собственникам помещений отдельных коммунальных услуг в строгом соответствии с требованиями Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства от 06.05.2011 г. № 354 в случае неисполнения или неполного исполнения собственником обязательств по оплате жилищных и коммунальных услуг более 3-х месяцев.

4.1.2. Управляющая организация вправе ограничить предоставление собственникам помещений права пользования дополнительными услугами повышенной комфортности (видовым лифтом, гостевой парковкой и др.) в случае неисполнения или неполного исполнения собственником обязательств по оплате жилищных и коммунальных услуг более 2-х месяцев.

## **5. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ**

5.1. Управляющая организация несет ответственность перед Собственниками за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям, установленных Правительством Российской Федерации.

5.2. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. Управляющая организация не отвечает по обязательствам собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации.

5.4. Факт отсутствия у Собственников достаточных накопительных средств для проведения соответствующих неотложных работ и услуг (текущего характера) в рамках утвержденного размера платы за жилое помещение, сам по себе не является обстоятельством, исключающим ответственность Управляющей организации, и не освобождает последнюю от обязанности выполнить данные работы в полном объеме за счет собственных средств для обеспечения надлежащего содержания Общего имущества и предоставления коммунальных услуг в соответствии с требованиями, указанными в **Приложении № 5**.

5.5. В случае, если выполнение неотложных работ и услуг (текущего, и капитального характера) будет вызвано обстоятельствами, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности, и за возникновение которых Управляющая организация не отвечает, то такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы Собственниками, как неосновательное обогащение (ст. 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации, Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.09.2010 г. № 6464/10).

5.6. Все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги, предусмотренные Правилами и Нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 г. № 170 и Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 г. N 416, считаются предусмотренными настоящим Договором и должны осуществляться Управляющей организацией независимо от того, упоминаются ли соответствующие конкретные действия, мероприятия, услуги и работы, и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения соответствующее решение Общего собрания.

5.7. В случае расходования Управляющей организацией средств, противоречащих условиям Договора, Управляющая организация обязана их возместить в полном объеме за счет собственных.

5.8. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями, а также уполномоченным решением Общего собрания Советом многоквартирного дома.

6.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями п.п. 6.2 - 6.5 настоящего раздела Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный надзор и муниципальный жилищный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
- раскрытие Управляющей организацией информации о деятельности по управлению Многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731;
- обеспечение участия представителей собственников в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке;
- наблюдение председателя Совета Многоквартирного дома за проведением Управляющей организацией выбора на конкурсной основе исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и определения победителя конкурса на условиях, наиболее выгодных для Собственника.

6.1.2. Председатель Совета Многоквартирного дома осуществляет контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту Общего имущества на основании доверенности, выданной собственниками, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении Управляющей организацией обязательств, предусмотренных п.п. 2 настоящего Договора.

6.1.3. В случае, если Управляющая организация намерена провести конкурс по выбору исполнителя на выполнение работ и оказания услуг, то председатель Совета Многоквартирного дома имеет право знакомиться с конкурсной документацией, имеет право совещательного голоса при определении победителя. Основными критериями оценки и сопоставления конкурсных заявок являются:

- цена договора;
- срок выполнения работ;
- опыт работы (количество завершенных объектов-аналогов за последний год);
- соблюдение техники безопасности (количество несчастных случаев при производстве работ за последние два года);
- участие в судебных заседаниях в качестве ответчика по арбитражным делам об исполнении договорных обязательств по договорам подряда за последние два года.

6.1.4. Собственники на Общем собрании вправе инициировать вопрос о признании деятельности Управляющей организации неудовлетворенной и вынести предупреждение Управляющей организации об устранении нарушений в установленные Собранием сроки.

6.1.5. В случае получения уведомления, оформленного протоколом, о признании деятельности Управляющей организации по управлению Многоквартирным домом неудовлетворительной Управляющая организация обязана немедленно устранить нарушения и в течении 20 дней предоставить Собственнику и председателю Совета Многоквартирного дома отчет о своей деятельности, а также письменный ответ с указанием мероприятий, направленных на устранения нарушений.

6.1.6. Если Управляющая организация не устранит нарушения по истечении 2 месяцев после получения соответствующего предупреждения о нарушении условий настоящего Договора, то Председатель Совета многоквартирного дома обязан письменно обратиться в Администрацию г. Владивостока с заявлением о невыполнении Управляющей организацией обязательств, предусмотренных п. 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

6.2. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, Общему имуществу;
- неправомерные действия Собственника.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией или уполномоченной собственниками общественной организацией, действующей в соответствии с Законом Российской Федерации от 07.02.1992 г № 2300-1 «О защите прав потребителей». 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.

6.3. Акт составляется комиссией, которая может состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), Председателя Совета многоквартирного дома, подрядной организации, свидетелей (соседей), представителя общественной организации по защите прав потребителей. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. 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; описание (при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников, представителей общественной организации потребителей). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

6.6. Принятые собственниками решения на Общем собрании (или) Советом Многоквартирного дома о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения Общего собрания и председателю Совета Многоквартирного дома.

6.7. В случае разногласий при составлении актов для разрешения споров Собственниками привлекается общественное объединение потребителей жилищно-коммунальных услуг (их ассоциации, союзы), действующее в соответствии со ст. 45 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей».

6.8. Акт о нарушениях без привлечения иных лиц в интересах Собственников без доверенности вправе подписывать Председатель Совета многоквартирного дома или уполномоченные Собственником представители общественных объединений потребителей жилищно-коммунальных услуг, указанных в п.п. 6.2 и 6.7 настоящего Договора.

6.9. Отчет в обязательном порядке срок не позднее 30 марта года, следующего за истекшим, размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением Общего собрания собственников помещений. Указанный отчет Управляющая организация размещает на своем сайте в электронном виде.

6.10. При наличии решения Общего собрания о направлении приглашения в Управляющую организацию в срок не позднее 10 дней до проведения внеочередного отчетного Собрания Собственники вправе потребовать от Управляющей организации в течении первого квартала, следующего за истекшим годом, обеспечить явку представителя для дачи пояснений по представленному отчету.

6.11. Отчет предоставляется в виде подомового учета денежных средств, поступивших от потребителей услуг Многоквартирного дома и затраченных Управляющей организацией за истекший календарный год. В отчете указываются:

- сведения о поступлении и расходовании денежных средств Собственников в соответствии с настоящим Договором;

- сведения о фактически выполненных Управляющей организацией услугах и работах по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и о соответствии видов, количества и качества услуг и работ перечню и размеру платы, указанными в настоящем Договоре;
- о мерах, принятых для устранения недостатков, указанных в предложениях, заявлениях и жалобах в установленные сроки;
- о реализации мероприятий, направленных на энергосбережение и повышение энергоэффективности Многоквартирного дома;

6.12. При возникновении конфликта интересов стороны вправе для достижения консенсуса сформировать Согласительную комиссию.

6.13. В состав Согласительной комиссии могут включаться представители Собственника и Совета Многоквартирного, Управляющей организации, эксперты, аудиторы и общественные организации, осуществляющие деятельность по защите прав потребителей. Согласительная комиссия формируется распоряжением руководителя Управляющей организации, который обязан созвать и обеспечить проведение ее заседаний в срок не позднее 10 дней с момента получения заявки Собственника.

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

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется по основаниям, предусмотренными действующим законодательством и в порядке, определенном настоящим Договором.

Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке 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 копии соответствующего документа;
- принятия Общим собранием решения о выборе иного способа управления Многоквартирным домом или одностороннем отказе от настоящего Договора в соответствии с ч. 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена за два месяца до даты предполагаемого расторжения договора путем направления в офис Управляющей организации уведомления и копии решения Общего собрания, оформленных соответствующим протоколом;

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае смерти Собственника - со дня смерти.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

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

7.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы.

7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации считается расторгнутым через два месяца с момента направления письменного уведомления.

7.4. 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 местного самоуправления Владивостокского городского округа.

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

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

7.7. 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. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Договор вступает в силу с момента подписания.

8.2. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном разделом 7 настоящего Договора.

8.3. Договор заключен сроком на 5 (пять) лет.

8.4. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором изначально на момент его подписания.

## 9. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

1. Приложение № 1 Размер платы (стоимость) за содержание, ремонт жилого помещения (включая управление Многоквартирным домом)
2. Приложение № 2 Перечень работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем.
3. Приложение № 3 Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования.
4. Приложение № 4 Границы эксплуатационной ответственности между общим и внутриквартирным (частным) имуществом и Акт разграничения ответственности.
5. Приложение № 5 Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме.
6. Приложение № 6 Перечень работ, относящихся к текущему ремонту общего имущества дома.
7. Приложение № 7 Расчет платы за тепловую энергию исходя из затрат на коммунальный ресурс, используемый при производстве коммунальной услуги по отоплению на оборудовании, входящем в состав общего имущества многоквартирного дома.
8. Приложение № 8 Порядок пользования услугами помещения спортивного назначения и стоимость услуг на 2019 г.

## 10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

<b>Собственник:</b>  _____ (Фамилия, имя, отчество гражданина)  _____  Паспортные данные паспорт серии _____ N _____ выдан: (когда) _____, (кем) _____ (код подразделения) _____ Адрес регистрации _____  Адрес фактический _____  телефон _____	<b>Управляющая организация:</b>  <b>ООО «ЭТУ»:</b>  Юридический адрес: 690091, Владивосток, Некрасовский переулок, дом № 24 Фактический адрес: 690091, Владивосток, Некрасовский переулок, дом № 24 ИНН 2536210162 КПП 253601001 Банк: ПАО АКБ «Приморье» БИК 040507795 Рас/счет 407 028 10000 141 763 201 Кор/счет 30101810800000000795 телефон (423) 226-22-66
_____ (подпись, фамилия, инициалы)	Генеральный директор ООО «ЭТУ»  _____/А.С. Азьмук/

**Тариф на содержание и текущий ремонт помещений в МКД Некрасовский пер.28**

№	Наименование затрат	Паркинг (S 676,6 м2) руб.	Нежилые помещения (S 967,5м2) руб.	Блок-секция №2 (S 1367,2м2) руб.	Квартиры, блок-секция №1 (S 3407,4м2)руб.
<b>Содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома</b>					
<b>1.</b>	<b>Содержание ОДИ МКД</b>	<b>14,02</b>	<b>14,02</b>	<b>16,68</b>	<b>39,64</b>
1.1.	Мойка фасада 1 раз в год	X	3,66	3,66	3,66
1.2.	Благоустройство и санитарное содержание ОДИ и придомовой территории	3,85	2,05	9,26	12,98
1.3.	Техническое обслуживание общих коммуникаций внутридомового инженерного оборудования ( водоснабжения, электроснабжения, отопления, СКУД, вентиляции и газоудаления)	3,98	2,12	2,12	16,81
1.4.	Обслуживание лифтов (освидетельствование, страхование 1 раз в год)	4,55	4,55	X	4,55
1.5.	Техническое обслуживание установок и средств автоматизированной противопожарной защиты	1,64	1,64	1,64	1,64
<b>2.</b>	<b>Текущий ремонт общего имущества МКД</b>	<b>7,79</b>	<b>7,79</b>	<b>7,79</b>	<b>7,79</b>
2.1.	Текущий ремонт общего имущества МКД, общих коммуникаций, технических устройств, конструктивных элементов, лифтов, видеонаблюдения, шлагбаума, ворот на паркинге, оборудования охранно-пожарной сигнализации	7,79	7,79	7,79	7,79
<b>3</b>	<b>Агентское вознаграждение МУП РКЦ 4,5%</b>	<b>3,88</b>	<b>3,88</b>	<b>3,88</b>	<b>3,88</b>
<b>4</b>	<b>Ведение регистрационного учета</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>0,08</b>	<b>0,08</b>
<b>5</b>	<b>Служба внутреннего контроля (охрана)</b>	<b>33,18</b>	<b>33,18</b>	<b>33,18</b>	<b>33,18</b>
<b>6</b>	<b>Вневедомственная охрана, тревож. кнопка</b>	<b>0,93</b>	<b>0,93</b>	<b>0,93</b>	<b>0,93</b>
<b>7</b>	<b>Управление многоквартирным домом (12%)</b>	<b>10,36</b>	<b>10,36</b>	<b>10,36</b>	<b>10,36</b>
	<b>ИТОГО РАЗМЕР ПЛАТЫ, руб/кв.м</b>	<b>70,16</b>	<b>70,16</b>	<b>72,82</b>	<b>95,78</b>

Собственник

Управляющая организация ООО «ЭТУ»  
Генеральный директор

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ / А.С. АЗЬМУК /

подпись

М.П.

**Перечень работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем.**

**1. Управление, в том числе диспетчерское обслуживание.**

**2. Перечень работ и услуг, связанных с содержанием Общего имущества.**

**2.1. Содержание Общего имущества.**

- 2.1.1. Проведение технических осмотров Общего имущества, в том числе отдельных элементов и помещений.
- 2.1.2. Проведение профилактических работ, не относящихся к Текущему ремонту, по итогам технических осмотров Общего имущества.
- 2.1.3. Обеспечение температурно-влажностного режима.
- 2.1.4. Проведение мероприятий по противопожарной безопасности.
- 2.1.5. Дератизация и дезинсекция технических помещений.
- 2.1.6. Уборка и мытье вестибюлей, холлов, лифтов, мытье окон, стен, защитных экранов системы центрального отопления в местах общего пользования.
- 2.1.7. Мытье лестниц и лестничных площадок.
- 2.1.8. Уборка мест для курения и урн, решеток перед входом в подъезды.
- 2.1.9. Аварийный спил деревьев.
- 2.1.10. Вывоз листьев, травы, спиленных деревьев бункером.
- 2.1.11. Профилактический осмотр всех элементов мусоропровода, устранение засоров.
- 2.1.12. Уборка, мойка и дезинфекция загрузочных клапанов.
- 2.1.13. Очистка, и дезинфекция внутренней поверхности стволов мусоропроводов.
- 2.1.14. Очистка и мойка мусоросборных камер, емкостей и нижнего конца ствола мусоропровода с шибером.
- 2.1.15. Удаление снега и наледи с кровли козырьков и карнизов.

**2.2. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств (система и сети отопления горячего и холодного водоснабжения, канализации, теплообменники, водозапорная и регулирующая арматура, сантехнические приборы, дымоходы), в том числе лифтов и коллективных (общедомовых) приборов учета.**

- 2.2.1. Проведение работ в соответствии с планом годового технического обслуживания.
- 2.2.2. На оборудовании, относящемся к Общему имуществу, установленном в соответствии с проектом (системах отопления, водопровода и канализации): уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, набивка сальников, покраска трубопроводов, замена изоляции.
- 2.2.3. Контроль состояния фланцев, фитингов, прокладок, водозапорной, водоразборной и регулировочной арматуры, отдельных участков трубопроводов, теплоотдающих приборов.
- 2.2.4. Проведение проверок, контроль работы, автоматических приводных клапанов, вентилей, задвижек, регулирующих кранов.
- 2.2.5. Контроль сроков испытаний и поверок контрольно- измерительных приборов.
- 2.2.6. Ведение учёта показания общедомовых коммерческих счётчиков учёта воды.
- 2.2.7. Выполнение работ по устранению неисправностей и повреждений обще домовых инженерных систем.
- 2.2.8. Проведение работ по наладке системы отопления.
- 2.2.9. Гидравлическое испытание системы отопления.
- 2.2.10. Промывка приборов теплосъёма и сетей отопления.
- 2.2.11. Проведение контроля исправности автоматики повысительных насосов проведение профилактических работ.
- 2.2.12. Осмотр ревизий, коллекторов, колодцев, ливнеотстоков, проведение прочисток канализационных выпусков.
- 2.2.13. Проверка герметичности системы бытовой канализации.
- 2.2.14. Проведение планово-предупредительного ремонта общего имущества Многоквартирного дома.
- 2.2.15. Обслуживание вводных распределительных устройств, распределительных электрощитов, электрических сетей и электротехнического оборудования с протяжкой всех контактных соединений.
- 2.2.16. Контроль сроков метрологических испытаний и поверок контрольно- измерительных приборов, проведение испытаний электрической сети, электротехнического оборудования, проверка сопротивления системы молнии защиты.
- 2.2.17. Контроль работы электросчётчиков коммерческого и технического учета.

**2.3. Организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов (ТБО).**

- 2.3.1. Содержание в исправном состоянии контейнеров, мусоросборников и мусоросборных площадок.
- 2.3.2. Удаление мусора из мусороприемных камер, вывоз контейнеров с отходами на контейнерные площадки, устранение засоров в мусоропроводах.
- 2.3.3. Организация сбора, вывоза и утилизации ТБО.

**2.4. Содержание придомовой территории, включая уборку и другие работы по обеспечению санитарного состояния, озеленение.**

- 2.4.1. Уборка придомовой территории/летний период:

- Подметание территории, уборка мусора, листьев, песка, смета.
  - Уход за газонами, и за зелеными насаждениями, покос.
  - Очистка водоприемных решеток ливневой канализации.
  - Восстановление дорожек и площадок без асфальтового покрытия.
- 2.4.2. Уборка придомовой территории/зимний период
- Уборка территории от снега.
  - Обработка тротуаров антигололедными материалами.

### **3. Перечень работ, связанных с текущим ремонтом Общего имущества.**

#### **3.1. Фундаменты.**

- 3.1.1. Восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов.  
3.1.2. Восстановление прямков, частичное восстановление цементной стяжки.

#### **3.2. Стены и фасады.**

- 3.2.1. Замена креплений и плит керамогранита.

#### **3.3. Крыши.**

- 3.3.1. Ремонт отдельных участков кровли.  
3.3.2. Ремонт участков покрытий парапета, пожарных лестниц, гильз, ограждений, анкеров радио стоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления.  
3.3.3. Ремонт и замена отдельных участков рулонных покрытий.  
3.3.4. Прочистка приемных воронок водостоков.  
3.3.5. Ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям.  
3.3.6. Ремонт металлических водоотводящих фартуков.

#### **3.4. Оконные и дверные заполнения.**

- 3.4.1. Восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений.  
3.4.2. Ремонт и замена дверных доводчиков, пружин, упоров.

#### **3.5. Лестницы, переходные балконы, крыльца (зонты - козырьки) над входами в подъезды. Подвалы, над балконами верхних этажей.**

- 3.5.1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.  
3.5.2. Частичная замена и укрепление металлических перил.  
3.5.3. Ремонт отдельных элементов крылец, козырьков над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей.

#### **3.6. Мусоропроводы**

- 3.6.1. Восстановление работоспособности системы очистки мусоропроводов, крышек мусоропроводных клапанов и шиберных устройств.  
3.6.2. Ремонт полов мусорокамер, восстановление трапов, ремонт переносных мусоросборников.

#### **3.7. Внутренняя система отопления, водопровода и канализации.**

- 3.7.1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий.  
3.7.2. Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров.  
3.7.3. На общедомовом оборудовании: набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах, запорной арматуре. Разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек.  
3.7.4. Окраска трубопроводов после проведенного ремонта.

#### **3.8. Система электроснабжения.**

- 3.8.1. Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем электроснабжения и электротехнических устройств от точки подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности) до оконечных устройств, включая внутридомовые электрические сети, электротехническое оборудование и системы.  
3.8.2. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, источников света, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях.  
3.8.3. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, выключателей, поврежденных гибких кабелей и электропроводки установленных в этажных щитках до электросчетчиков.

**Собственник**

**Управляющая организация ООО «ЭТУ»**  
Генеральный директор

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ / А.С. АЗЬМУК /

подпись

М.П.

**ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ  
УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ВНЕПЛАНОВОГО  
(НЕПРЕДВИДЕННОГО) ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ  
ЖИЛЫХ ДОМОВ И ИХ ОБОРУДОВАНИЯ**  
Приложение №2 к Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда (утв. постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. №170)

<b>Неисправности конструктивных элементов и оборудования</b>	<b>Предельный срок выполнения ремонта</b>
<b>КРОВЛЯ</b>	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сут
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 сут
<b>СТЕНЫ</b>	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сут (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжение их с печами	1 сут
<b>ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ</b>	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен:	
в зимнее время	1 сут
в летнее время	3 сут
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сут
<b>ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА</b>	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 сут (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
<b>ПОЛЫ</b>	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 сут
<b>САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ</b>	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сут
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно
Неисправности мусоропроводов	1 сут
<b>ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ</b>	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение входе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч	При наличии переключателей кабелей на

Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 ч
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 ч
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в электроплите, с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа	3 сут
Неисправности в электроплите, с отключением всей электроплиты	3 ч
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 сут

#### ЛИФТ

Неисправности лифта	Не более 1 сут
---------------------	----------------

**Собственник**

**Управляющая организация ООО «ЭТУ»**  
Генеральный директор

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ / А.С. АЗЬМУК /

подпись

М.П.

**Границы эксплуатационной ответственности  
между общим и внутриквартирным (частным) имуществом**

**АКТ**

**по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования  
между Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома.**

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора между ООО «ЭТУ» именуемым в дальнейшем "Управляющая организация", с одной стороны, и собственниками помещений, именуемыми в дальнейшем «Собственник» и составлен о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником обозначена пунктирной линией на схеме.
2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.
3. 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 течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
4. 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 течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.
5. 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
6. 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 платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно после выставления Управляющей организацией соответствующего счета.*

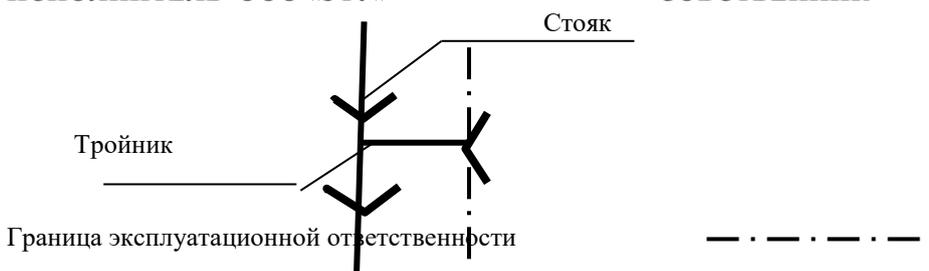
**Границей общего имущества дома и эксплуатационной ответственности по канализации**

Является точка присоединения отводящей трубы канализации квартиры к тройнику транзитного стояка домового водоотведения.

Отводящая труба канализации и вся канализационная разводка внутри квартиры не является общим имуществом дома и содержится и обслуживается собственником квартиры самостоятельно и за счет собственных средств.

**ИСПОЛНИТЕЛЬ ООО «ЭТУ»**

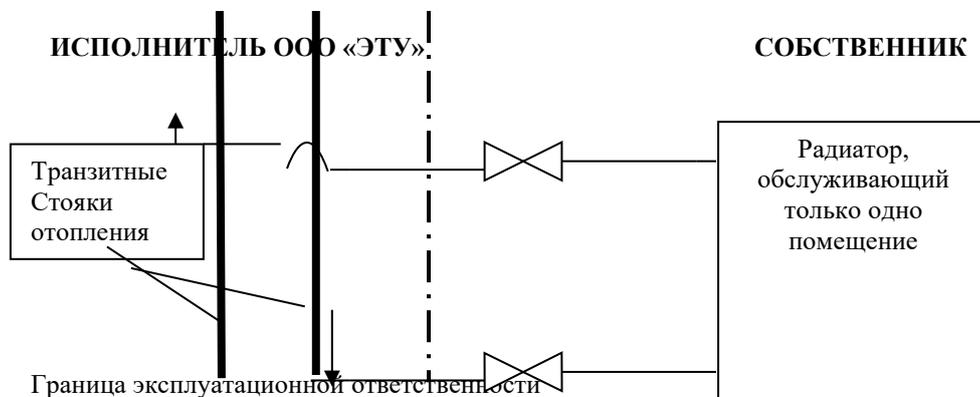
**СОБСТВЕННИК**



**Границей общего имущества дома и эксплуатационной ответственности по теплоснабжению:**

являются точки первого резьбового (или запирающего) соединения на подводящих и отводящих трубах от транзитных стояков отопления системы теплоснабжения дома к отопительным приборам (радиаторам) квартиры или нежилого помещению.

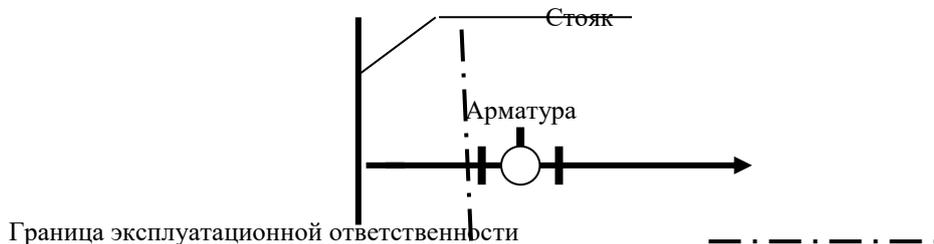
Подводящие и отводящие трубы к радиаторам, после резьбового (или запирающего) соединения, квартирные приборы учета, запорная арматура и сами радиаторы отопления квартиры, обслуживающие только одно помещение, не является общим имуществом дома и содержатся и обслуживаются собственником квартиры самостоятельно и за счет собственных средств.



#### **Границей общего имущества дома и эксплуатационной ответственности по холодному и горячему водоснабжению**

Является точка первого резьбового (или запирающего) соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает Исполнитель - ТСЖ. Первое расположенное от стояка резьбовое соединение и всю водопроводную разводку внутри квартиры, не являющуюся общим имуществом дома, содержит и обслуживает собственник квартиры самостоятельно и за счет собственных средств.

#### **ИСПОЛНИТЕЛЬ ООО «ЭТУ» СОБСТВЕННИК**



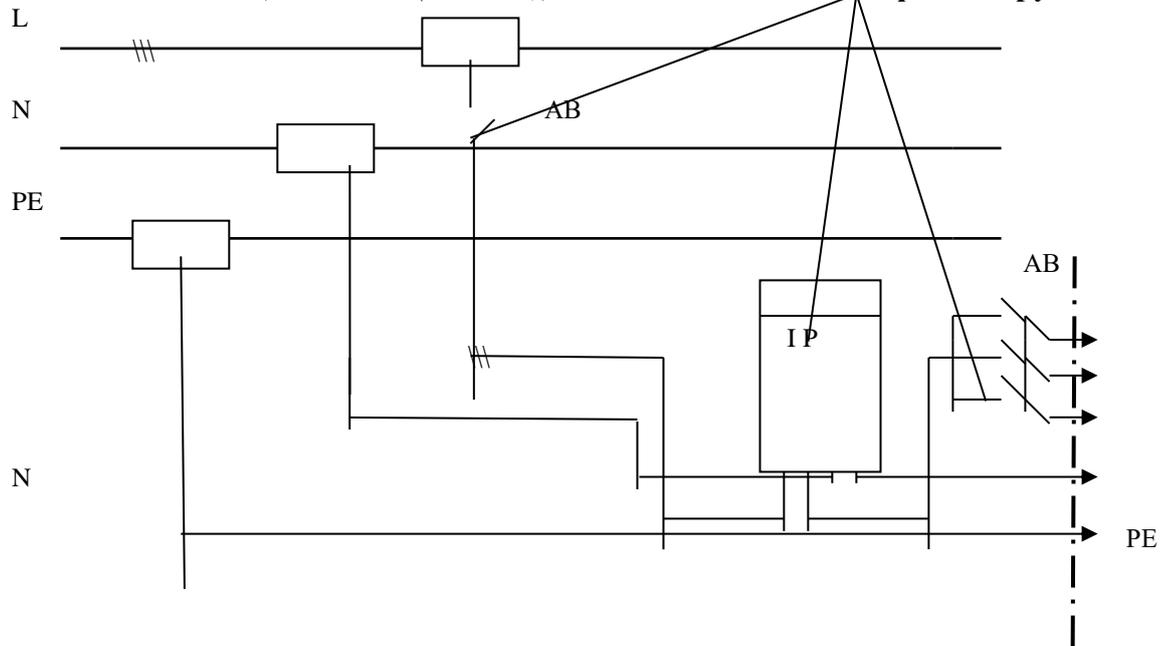
Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено 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.

#### **Границей общего имущества и эксплуатационной ответственности по электроснабжению:**

Являются точки крепления фазных (L) и нулевого (N) проводов к выходным контактам автомата защиты и точка крепления, заземляющего (PE) провода к клемнику заземляющих проводов в этажном щитке.

Прибор учета потребленной электрической энергии, отходящие от точек крепления проводов электрические кабели в квартиру, электрооборудование и электрическая разводка внутри квартиры не является общим имуществом дома и содержатся и обслуживаются собственником квартиры самостоятельно и за счет собственных средств.

**Общие кабели (стояки), этажные щитки и шкафы с оборудованием**



Собственник

Управляющая организация ООО «ЭТУ»  
Генеральный директор

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ / А.С. АЗЬМУК /

подпись

М.П.

Приложение № 5 к договору на  
управление, содержание и ремонт  
многоквартирного дома

**Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме.**

1. Межквартирные лестничные площадки.
2. Вестибюли.
3. Крыльцо.
4. Тамбуры.
5. Подъезды.
6. Лестницы.
7. Балконы, предназначенные для использования несколькими собственниками помещений (переходные балконы «черной» лестницы).
8. Лифтовые холлы.
9. Лифты.
10. Лифтовые и иные шахты.
11. Коридоры.
12. Технические этажи, помещения, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).
13. Крыши.
14. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома.
15. Служебные помещения.
16. Кладовые.
17. Подсобные помещения.
18. Пожарные и эвакуационные выходы.
19. Электрощитовые.
20. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.
21. Прилегающий земельный участок в установленных границах включая: элементы озеленения и благоустройства, поверхность подъездных путей, пешеходных дорожек, мест парковки, а также подземное пространство в границах дворовой территории.
22. Иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на придомовом земельном участке.
23. Иные помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.

**Собственник**

**Управляющая организация ООО «ЭТУ»**  
Генеральный директор

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ / А.С. АЗЬМУК /

подпись

М.П.

## **Перечень работ, относящихся к текущему ремонту**

### **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; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

### **3. Перекрытия**

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

### **4. Крыши**

Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других 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 (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей**

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

### **8. Полы**

Замена, восстановление отдельных участков.

### **9. Печи и очаги**

Работы по устранению неисправностей.

### **10. Внутренняя отделка**

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.

### **11. Центральное отопление**

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные.

### **12. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение**

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях.

### **13. Электроснабжение и электротехнические устройства**

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.

### **14. Вентиляция**

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

#### **15. Мусоропроводы**

Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.

#### **16. 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.

#### **17. Внешнее благоустройство**

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

**Собственник**

**Управляющая организация ООО «ЭТУ»**  
Генеральный директор

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ / А.С. АЗЬМУК /

подпись

М.П.

**Расчет платы за тепловую энергию исходя из затрат на коммунальный ресурс, используемый при производстве коммунальной услуги по отоплению на оборудовании, входящем в состав общего имущества многоквартирного дома.**

1. Многоквартирный жилой дом по адресу г. Владивосток, Некрасовский переулок, дом № 28 оборудован автономной системой теплоснабжения потребляющей для нагрева воды в системе электрическую энергию.
2. Многоквартирный жилой дом оборудован общедомовыми и индивидуальными приборами учета потребленной тепловой энергии.
3. Плата за отопление квартиры исчисляется исходя из показаний индивидуальных приборов учета тепловой энергии и показаний общедомового прибора учета тепловой энергии, расположенного на оборудовании, производящем тепловую энергию.
4. Размер платы за коммунальную услугу по отоплению, предоставленную за расчетный период в жилом помещении (квартире) или нежилом помещении, оборудованном индивидуальным (квартирным) прибором учета тепловой энергии в многоквартирном доме, в котором прибор учета тепловой энергии установлен на оборудовании, входящем в состав общего имущества в многоквартирном доме, с использованием которого была произведена коммунальная услуга по отоплению определяется по формуле 18(1) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354.
5. Ежемесячный размер стоимости одной Гкал определяется исходя объема потребленной электроэнергии на подогрев воды в целях оказания услуги по отоплению оборудованием, входящем в состав общего имущества в многоквартирном доме, с использованием которого была произведена коммунальная услуга по отоплению и тарифа на электроэнергию, установленного Департаментом по тарифам Приморского края.
6. Собственники жилых и нежилых помещений производят оплату, за тепловую энергию на цели отопления жилых и нежилых помещений на основании платежного документа, выставляемого МУП "Расчетно-кассовый центр ЖКХ г. Владивостока".
7. Собственники жилых и нежилых помещений производят оплату за тепловую энергию на цели отопления до 10 числа месяца следующего за расчетным месяцем.

Собственник

Управляющая организация ООО «ЭТУ»  
Генеральный директор

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/ А.С. АЗЬМУК /

подпись

М.П.

**Общий порядок  
пользования услугами помещения спортивного назначения**

Помещение спортивного назначения, далее «Спортивный комплекс», расположенное на первом этаже многоквартирного дома № 28 по Некрасовскому переулку в г. Владивостоке, является собственностью Общества с ограниченной ответственностью «ЭТУ» (не является общим имуществом многоквартирного дома).

ООО «ЭТУ» предоставляет собственникам помещений и проживающим с ними гражданам дополнительные услуги «Спортивного комплекса» на платной основе на основании заключенных с собственниками помещений дополнительных договоров оказания возмездных услуг.

Договором оказания услуг «Спортивного комплекса» наряду с обязательными условиями договора устанавливаются правила учета посещения и начисления платы за предоставленные услуги, введения ограничений на посещения с использованием системы контроля управления доступом (СКУД).

Правила пользования услугами «Спортивного комплекса» устанавливаются приказом ООО «ЭТУ», контроль за соблюдением правил осуществляет лицо, уполномоченное ООО «ЭТУ».

Доступ к услугам «Спортивного комплекса» может быть ограничен или прекращен ООО «ЭТУ» в одностороннем порядке по следующим основаниям:

- отсутствие или прекращение договора на пользование услугами «Спортивного комплекса» с ООО «ЭТУ» - путем блокировки электронного ключа СКУД;
- в случае наличия задолженности по оплате услуг «Спортивного комплекса» - путем блокировки электронного ключа СКУД;
- лицам, причинившим ущерб ООО «ЭТУ» ненадлежащим использованием или порчей имущества «Спортивного комплекса» - путем блокировки электронного ключа СКУД;
- лицам, находящимся в нетрезвом состоянии – путем устного уведомления или путем блокировки электронного ключа СКУД;
- внепланового проведения профилактических и санитарных работ в помещении и бассейне «Спортивного комплекса» - путем вывешивания уведомления.

Собственник

Управляющая организация ООО «ЭТУ»  
Генеральный директор

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ / А.С. АЗЬМУК /

подпись

М.П.