

## Раздел 17. Проект договора управления многоквартирным домом

### ПРОЕКТ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

город Новокубанск

"\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Управляющая организация

\_\_\_\_\_,  
(наименование юридического лица, индивидуальный предприниматель)  
именуемая в дальнейшем "Управляющая организация", (в лице)

\_\_\_\_\_,  
(должность, ф.и.о. руководителя, представителя, индивидуального  
предпринимателя)  
действующего на основании \_\_\_\_\_,  
(устава, доверенности и т.п.)

с одной стороны, и собственник (наниматель) квартиры № \_\_\_\_\_  
многоквартирного дома № \_\_\_\_\_ по улице \_\_\_\_\_ в городе  
Новокубанске, Новокубанского района, Краснодарского края

\_\_\_\_\_,  
(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица)  
именуемый далее «Собственник», с другой стороны, далее вместе именуемые  
«Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом  
(далее - Договор) о нижеследующем:

#### 1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечения сохранности, управления, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также обеспечения собственника жилищными и коммунальными услугами.

1.2. Настоящий Договор заключен на основании результатов открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, проведенного администрацией муниципального образования город Новокубанск, отраженных в протоколе конкурсной комиссии от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г. № б/н.

1.3. Условия настоящего Договора определены организатором конкурса и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

1.4. При выполнении настоящего договора «Стороны» руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ и иными положениями законодательства РФ.

1.5. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома на момент заключения настоящего договора зафиксированы в Акте технического состояния многоквартирного дома (Приложении №1). Акт оценки технического состояния многоквартирного дома составляется организатором конкурса при подготовке конкурсной документации.

1.6. В состав общего имущества включаются:



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

б) крыши;

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

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

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

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

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

1.7. Состав предоставляемых потребителю коммунальных услуг определяется степенью благоустройства многоквартирного дома или жилого дома, под которой понимается наличие в многоквартирном доме или жилом доме внутридомовых инженерных систем, позволяющих предоставлять потребителю следующие коммунальные услуги:

*холодное водоснабжение* - круглосуточное обеспечение потребителя холодной питьевой водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение либо до водоразборной колонки;

*горячее водоснабжение* - круглосуточное обеспечение потребителя горячей водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение;

*водоотведение* - отвод бытовых стоков из жилого помещения по присоединенной сети;

*электроснабжение* - круглосуточное обеспечение потребителя электрической энергией надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение.



## 2. Предмет договора

2.1. «Собственник» поручает, а «Управляющая организация» принимает на себя обязательства совершать от имени и за счет собственника все необходимые юридические и фактические действия, направленные на выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по предоставлению коммунальных услуг «Собственнику» (лицу, пользующемуся помещением на основании соглашения с собственником данного помещения), а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2. «Управляющая организация» выполняет работы и оказывает услуги по содержанию и текущему ремонту, а в случае принятия собственниками помещений соответствующего решения - выполнение работ по капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет «Собственников» договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту.

2.3. «Собственник» выплачивает «Управляющей организации» плату (вознаграждение) в соответствии с условиями настоящего договора.

2.4. Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом, а также обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников (нанимателей) помещений в многоквартирном доме определен организатором конкурса и приведен в Приложении № 2. Суммарная стоимость услуг (работ) по управлению многоквартирным домом, а также обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников (нанимателей) помещений в многоквартирном доме определяет размер платы по настоящему договору за 1 квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения.

2.5. Размер платы за услуги (работы) по управлению многоквартирным домом, а также обязательные и дополнительные работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников (нанимателей) помещений в многоквартирном доме устанавливается на весь срок действия настоящего договора.

2.6. Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников (нанимателей) помещений в многоквартирном доме определен организатором конкурса и приведен в Приложении № 3. Стоимость дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников (нанимателей) помещений в многоквартирном доме определена победителем конкурса - «Управляющей организацией».

Указанный перечень определяется организатором конкурса в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных, технических и иных параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования. При этом организатор конкурса самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой дополнительной работы и услуги.

2.7. Перечень предоставляемых коммунальных услуг «Собственнику» (нанимателю), а также порядок начисления, сбора и перерасчета платежей за коммунальные услуги, с приведен в Приложении № 4.

2.8. Порядок предоставления коммунальных услуг «Собственникам» (нанимателям), в том числе отношения между «Управляющей организацией» и «Собственниками»



(нанимателями), их права и обязанности, порядок заключения договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, а также порядок контроля качества предоставления коммунальных услуг, порядок определения размера платы за коммунальные услуги с использованием приборов учета и при их отсутствии, порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг в период временного отсутствия граждан в занимаемом жилом помещении, порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, основания и порядок приостановления или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также вопросы, связанные с наступлением ответственности «Управляющей организацией» и «Собственников» (нанимателей) определен Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

2.9. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием (ответственность «Управляющей организации»), и помещением собственника (ответственность «Собственника»), является: на системах горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль); на системе канализации - плоскость раструба тройника; по электрооборудованию - отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети; по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру (Приложение № 5).

### **3. Обязанности сторон**

#### **3.1. Обязанности «Сторон»:**

3.1.1. Содержать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, а так же санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

3.1.2. Создавать и обеспечивать благоприятные и безопасные условия для проживания граждан, деятельности организаций, находящихся в нежилых помещениях многоквартирного дома.

#### **3.2. Обязанности «Собственника»:**

3.2.1. Использовать помещение, находящееся в его собственности, а так же общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с их назначением.

3.2.2. Нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доли в праве общей собственности на это имущество.

3.2.3. Своевременно в порядке, установленном настоящим договором, оплачивать предоставленные ему по настоящему договору услуги. Возмещать «Управляющей организации» расходы, связанные с исполнением настоящего Договора и вносить плату ежемесячно до 10-го числа месяца следующего за истекшим месяцем на основании платежного документа «Управляющей организации».

3.2.4. Обеспечивать доступ представителей «Управляющей организации» и ресурсоснабжающих организаций в принадлежащее ему на праве собственности помещение для осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем



инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, устранения аварий и контроля индивидуальных (квартирных) приборов учета.

3.2.5. Незамедлительно сообщать в «Управляющую организацию» об обнаружении неисправности сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни, здоровью и безопасности граждан.

3.2.6. За свой счет производить текущий и капитальный ремонт занимаемого помещения, а так же ремонт общего имущества в случае его повреждения по своей вине.

3.2.7. При наличии технической возможности устанавливать коллективные (общедомовые) и индивидуальные (квартирные) приборы учета коммунальных услуг.

3.2.8. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а так же не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без письменного согласования с «Управляющей организацией».

3.2.9. Не заключать аналогичные договоры с другими лицами, а также воздерживаться от осуществления самостоятельной деятельности, аналогичной той, которая составляет предмет настоящего договора.

3.2.10. Избрать на общем собрании собственников многоквартирного дома совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме. Избрать, из числа членов совета многоквартирного дома, председателя совета многоквартирного дома, и в случае необходимости выдать председателю совета многоквартирного дома доверенность.

3.2.11. «Собственник» обязан:

- в течение 3 рабочих дней с момента возникновения права собственности на помещение оформить открытие лицевого счета на данное помещение, а так же представить в «Управляющую организацию» копию свидетельства о праве собственности и оригинал для сверки;
- бережно относиться к жилому дому, к объектам благоустройства и зеленым насаждениям на придомовой территории;
- поддерживать чистоту и порядок подъездов, на лестничных клетках, кабинах лифтов и в других местах общего пользования жилого здания;
- выносить мусор, пищевые отходы в специально отведенные для этого места и не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, слива жидких пищевых отходов в мусоропровод;
- соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РФ, а также требования противопожарной безопасности, предусмотренные Федеральным законом «О пожарной безопасности», и другие обязательные нормы и правила;
- соблюдать правила общежития (пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается при условии их громкости, не нарушающей покоя жильцов дома), соблюдать режим полной тишины с 23:00 до 7:00 часов.



- не допускать выполнения в жилом помещении работ или совершения действий, приводящих к порче помещений либо создающих постоянный повышенный шум или вибрацию, нарушающих нормальные условия проживания граждан других жилых помещений этого дома;
- не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, инженерных сетей и коммуникации;
- не допускать перепланировку и переустройство жилого помещения без соблюдения требований законодательства и согласования с органом местного самоуправления, а так же с обязательным уведомлением «Управляющей организации»;
- представлять «Управляющей организации» по ее требованию любую информацию, связанную с исполнением условий договора.

3.2.12. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении, либо использующих помещение принадлежащее собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего договора. Члены семьи собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего договора.

Иное лицо (наниматель), пользующееся помещением на основании соглашения с собственником данного помещения, несет обязанности и ответственность, имеет права в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего договора.

3.2.13. Осуществлять использование помещений в многоквартирном доме, в соответствии с их назначением.

3.2.14. В случае возникновения аварийной ситуации в жилом помещении «Собственника», грозящей повреждению имущества других «Собственников», незамедлительно принять меры к ее ликвидации собственными силами, с одновременным информированием об этом «Управляющей организации».

### **3.3. Обязанности «Управляющей организации»:**

3.3.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и законодательством РФ.

3.3.2. Организовывать и контролировать предоставление коммунальных услуг (Приложение №4) надлежащего качества организациями, отвечающими за их поставку, в соответствии с постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г., далее по тексту Правила:

а) предоставлять потребителю коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг;

б) заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг потребителям;

в) самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги потребителю, если иное не установлено в соответствии с пунктом 20 Правил;

г) производить в установленном Правилами порядке расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с



перерывами, превышающими допустимую продолжительность, за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении;

д) производить непосредственно при обращении потребителя проверку правильности исчисления предъявленного потребителю к) уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, правильности начисления потребителю неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи. Выдаваемые потребителю документы по его просьбе должны быть заверены подписью руководителя и печатью исполнителя;

е) при наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и вносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить потребителю по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет;

ж) принимать от потребителей показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных потребителями сведений об их показаниях;

В случаях, установленных Правилами, а также в случаях и сроки, которые определены договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, и (или) решением собственников помещений в многоквартирном доме, снимать показания индивидуальных и общих (квартирных), комнатных приборов учета, вносить полученные показания в журнал учета показаний указанных приборов учета и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания;

з) уведомлять потребителей не реже 1 раза в квартал путем указания в платежных документах о:

- сроках и порядке снятия потребителем показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и передачи сведений о показаниях исполнителю или уполномоченному им лицу;

- применении в случае непредставления потребителем сведений о показаниях приборов учета информации, указанной в пункте 59 Правил;

- последствиях недопуска потребителем исполнителя или уполномоченного им лица в согласованные дату и время в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение для проведения проверки состояния прибора учета и достоверности ранее предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета;

- последствиях несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, расположенного в жилом или в нежилом помещении потребителя, повлекшего искажение показаний прибора учета или его повреждение, и несанкционированного подключения оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

и) принимать в порядке и сроки, которые установлены Правилами, сообщения потребителей о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества



и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, - также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя;

к) вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течение 3 рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии) направлять потребителю ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа;

л) при поступлении жалобы (заявления, обращения, требования и претензии) от потребителя об обнаружении запаха газа в помещениях либо на дворовой территории немедленно принимать меры по проверке полученной жалобы и в случае обнаружения утечки газа обеспечить безопасность людей и ликвидацию обнаруженной утечки;

м) информировать потребителей в порядке и сроки, которые установлены Правилами, о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

н) информировать потребителя о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 10-ть рабочих дней до начала перерыва;

о) согласовать с потребителем устно время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать:

- дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;
- номер телефона, по которому потребитель вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления;
- должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ;

п) предоставить потребителю (путем указания в договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг, а также размещения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (жилой дом или комплекс жилых домов), а также на досках объявлений, расположенных в помещении исполнителя в месте, доступном для всех потребителей) следующую информацию:

- сведения об исполнителе - наименование, место нахождения (адрес его постоянно действующего исполнительного органа), сведения о государственной регистрации, режим работы, адрес сайта исполнителя в сети Интернет, а также адреса сайтов в сети Интернет, на которых исполнитель в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, обязан размещать информацию об исполнителе, фамилия, имя и отчество руководителя;

- адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийно-диспетчерской службы исполнителя;

- размеры тарифов на коммунальные ресурсы, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, которыми они установлены;

- информация о праве потребителей обратиться за установкой приборов учета в организацию, которая в соответствии с Федеральным законом «Об



энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» не вправе отказать потребителю в установке прибора учета и обязана предоставить рассрочку в оплате услуг по установке прибора учета;

- порядок и форма оплаты коммунальных услуг;

- показатели качества коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами, а также информация о Правилах;

- сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд;

- наименования, адреса и телефоны органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением Правил;

р) предоставлять любому потребителю в течение 3-х рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые потребителем расчетные периоды о помесечных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды;

с) обеспечить установку и ввод в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе по показателям точности измерений, не позднее 3 месяцев со дня принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о включении расходов на приобретение и установку коллективного (общедомового) прибора учета в плату за содержание и ремонт жилого помещения, если иной срок не установлен таким решением;

т) не создавать препятствий потребителю в реализации его права на установку 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 (количество) потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток (установленным периодам времени) 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;

у) осуществлять по заявлению потребителя ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее



месяца, следующего за датой его установки, а также приступить к осуществлению 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;

ф) нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

3.3.3. Проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) и заключать от имени «Собственника» договоры с организациями – поставщиками коммунальных услуг:

- контролировать и требовать исполнение договорных обязательств;
- принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным договорам;
- устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;
- перечислять организациям в порядке и в срок, установленные заключенными договорами, принятые у «Собственника» денежные средства в уплату за выполненные работы и предоставленные услуги.

3.3.4. Обеспечивать выполнение работ и услуг по надлежащему содержанию, ремонту общего имущества жилого дома, в объеме собранных денежных средств, в соответствии с постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г., а именно:

- технический надзор жилого дома (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) путем проведения общих и частичных осмотров, технического обследования, приборной диагностики и испытаний и корректировать данные, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотра;
- выполнение мероприятий по подготовке к сезонной эксплуатации общего имущества жилого дома (ограждающих конструкций, подъездов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений);
- обеспечить аварийное обслуживание многоквартирного дома;
- выполнение работ по санитарной уборке и очистке общего имущества жилого дома и придомовых территорий.

3.3.5. Представлять интересы «Собственника» связанные с управлением многоквартирным домом в органах государственной власти, судах, арбитражных судах, прокуратуры, государственной жилищной инспекции и других организациях.

3.3.6. Обеспечивать сохранность и надлежащее использование объектов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.

3.3.7. Предоставлять годовой отчет, связанный с вопросами исполнения договора на общих собраниях собственников помещений, проводимых в соответствии с законодательством РФ, в течение первого квартала года следующего за отчетным.

3.3.8. Обеспечивать «Собственника» информацией об организациях - наименование, контактные телефоны, осуществляющих поставку коммунальных ресурсов и осуществляющих аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

3.3.9. Производить расчет и начисление платежей за жилищные и прочие услуги собственника в порядке и на условиях установленных законодательством РФ, осуществлять перерасчет начисленных собственнику платежей в случае предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома с нарушением их перечня, объема и качества.

3.3.10. Рассматривать обращения «Собственника» и иных лиц по вопросам выполнения работ и оказания услуг в рамках обязательств по договору и принимать



соответствующие меры в установленные сроки. По запросу «Собственника» направлять своих представителей для оперативного разрешения вопросов, возникающих при осуществлении работ в рамках настоящего договора, разбора жалоб и заявлений.

3.3.11. Информировать «Собственника» о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерных сетей путем распространения письменных объявлений в местах общего пользования.

3.3.12. Осуществлять контроль за целевым использованием (жилых и нежилых) помещений расположенных в доме.

3.3.13. В случае возникновения аварийной ситуации в жилом помещении «Собственника» грозящей повреждению имущества других «Собственников» (при отсутствии «Собственника», сведения о месте их работы, постоянном месте жительства) ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами.

3.3.14. Своевременно принимать меры по заключению договора на управление домом, а также выдавать «Собственнику» и членам его семьи необходимые справки и иные документы.

3.3.15. Подготавливать и представлять «Собственнику» предложения о проведении капитального ремонта многоквартирного дома, по перечню и срокам проведения работ по капитальному ремонту и смете на их проведение. Производить капитальный ремонт конструктивных элементов жилого здания и внутридомового инженерного оборудования в случае принятия такого решения на общем собрании собственников с установлением дополнительной оплаты по предложению «Управляющей организации».

3.3.16. Выполнять предусмотренные настоящим договором обязанности надлежащим образом и своевременно, руководствуясь требованиями Жилищного кодекса РФ и иных действующих нормативных актов в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

3.3.17. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а так же бухгалтерскую, статистическую, финансово-хозяйственную документацию, связанную с исполнением договора.

3.3.18. Предоставлять сведения для начислений субсидий и льгот по оплате за управление, обслуживание и ремонт общедолевой собственности в соответствии с действующим законодательством.

3.3.19. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения настоящего договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

3.3.20. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.



## **4. Права сторон**

### **4.1. «Собственник» имеет право:**

4.1.1. Пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме, своевременно получать качественные жилищные и коммунальные услуги в соответствии с установленными стандартами и нормами:

- на проведение экспертизы потребительских свойств и качества коммунальных услуг за свой счет с последующим возмещением, при установлении нарушений за счет виновной стороны;

- на незамедлительное устранение аварий и неисправностей выявленных недостатков предоставления услуг.

4.1.2. В установленном порядке требовать возмещения убытков, понесенных по вине «Управляющей организации».

4.1.3. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефон аварийной службы), осуществляющих обслуживание и ремонт многоквартирного дома.

4.1.4. Знакомиться с договорами, заключенными в целях реализации настоящего договора «Управляющей организацией».

4.1.5. Получать ежегодный отчет, связанный с вопросами исполнения договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо по решению общего собрания «Собственников» проводимый в соответствии с законодательством РФ.

4.1.6. Сообщать «Управляющей организации» об имеющихся возражениях по предоставленному отчету в течении 10-ти дней после его предоставления. В случае если в указанный срок возражения не будут предоставлены, отчет считается принятым «Собственником».

4.1.7. В случае необходимости обращаться в «Управляющую организацию» с заявлением о временной приостановке подачи в помещение коммунальных ресурсов на условиях согласованных с «Управляющей организацией».

4.1.8. На государственную и судебную защиту в соответствии с законодательством РФ, в случае нарушения его прав, а также обращаться с жалобами на действие (бездействие) «Управляющей организации» в государственные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда или иные органы.

4.1.9. Контролировать работу и исполнение обязательств «Управляющей организацией» по настоящему договору. В сроки установленные действующим законодательством, требовать от «Управляющей организации», предоставления письменных ответов на вопросы, связанные с исполнением настоящего договора.

4.1.10. В порядке, установленном действующим законодательством, вносить предложения по рассмотрению вопросов об изменении настоящего договора или его расторжении на общем собрании собственников помещений.

4.1.11. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение в многоквартирном доме, предусмотренные действующим законодательством.

### **4.2. «Управляющая организация» имеет право:**

4.2.1. Заключать договоры с третьими лицами на выполнение работ, оказание услуг в целях исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим договором.

4.2.2. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных «Управляющей организацией», в результате нарушения «Собственником» обязательств по настоящему договору.



4.2.3. Требовать от «Собственника» возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в многоквартирном доме.

4.2.4. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме сдавать в аренду: подвальные помещения, чердачные помещения, места для размещения наружной рекламы и направлять доходы от сдачи в аренду на ремонт и обслуживание многоквартирного дома.

4.2.5. Вносить предложения общему собранию собственников помещений о размере платы за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома и осуществлять целевые сборы по решению общего собрания.

4.2.6. Выполнять возложенные настоящим договором обязанности, направленные на выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в пределах фактических сумм поступивших на расчетный счет «Управляющей организации» от собственников помещений данного многоквартирного дома.

4.2.7. Требовать от «Собственника» своевременного внесения платы за оказываемые услуги и принимать меры по взысканию задолженности.

4.2.8. Ограничивать или приостанавливать предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом потребителя, в случае:

а) неполной оплаты потребителем коммунальной услуги - через 30-ть дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя;

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, - через 10-ть рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя.

Под неполной оплатой потребителем коммунальной услуги понимается наличие у потребителя задолженности по оплате одной коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 3-х месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного потребителем-должником с исполнителем соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении потребителем-должником условий такого соглашения.

В случае если потребитель полностью не оплачивает все виды предоставляемых исполнителем потребителю коммунальных услуг, то исполнитель рассчитывает задолженность потребителя по каждому виду коммунальной услуги в отдельности.

В случае если потребитель частично оплачивает предоставляемые исполнителем коммунальные услуги и услуги по содержанию и ремонту жилого помещения, то исполнитель делит полученную от потребителя плату между всеми указанными в платежном документе видами коммунальных услуг и платой за содержание и ремонт жилого помещения пропорционально размеру каждой платы, указанной в платежном документе. В этом случае исполнитель рассчитывает задолженность потребителя по каждому виду коммунальной услуги исходя из частично неоплаченной суммы.

Если иное не установлено федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации или договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, исполнитель в



случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги вправе после письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление такой коммунальной услуги в следующем порядке:

а) исполнитель в письменной форме направляет потребителю-должнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 30-ти дней со дня передачи потребителю указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения. Предупреждение (уведомление) доводится до сведения потребителя путем вручения ему под расписку или направления по почте заказным письмом (с описью вложения);

б) при непогашении потребителем-должником задолженности, в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока, исполнитель при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги с предварительным (за 3-е суток) письменным извещением потребителя-должника путем вручения ему извещения под расписку;

в) при отсутствии технической возможности введения ограничения в соответствии с подпунктом "б" настоящего пункта либо при непогашении образовавшейся задолженности и по истечении 30-ти дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги исполнитель приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги, за исключением отопления, а в многоквартирных домах также за исключением холодного водоснабжения - с предварительным (за 3-е суток) письменным извещением потребителя-должника путем вручения ему извещения под расписку.

4.2.9. Предупреждать «Собственника» о необходимости устранения выявленных недостатков, связанных с использованием жилого помещения не по назначению, приводящих к ущемлению прав и интересов других собственников (нанимателей).

4.2.10. Производить осмотр состояния инженерного оборудования в помещении принадлежащем «Собственнику».

4.2.11. Самостоятельно принимать решения о порядке и условиях технической эксплуатации, содержания и ремонта жилищного фонда, предоставление «Собственнику» жилищных и прочих услуг.

4.2.12. Требовать от «Собственника» возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества жилого дома.

4.2.13. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества.

4.2.14. Оказывать «Собственнику» платные услуги по выполнению ремонтных работ в принадлежащем ему жилом помещении. 4.2.15. Осуществлять контроль деятельности подрядных организаций, осуществляющих выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества, а также иные права, предусмотренные законодательством, отнесенные к полномочиям «Управляющей организации».



## **5. Ответственность сторон**

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору «Стороны» несут ответственность, установленную законодательством и настоящим договором.

5.2. «Собственник» несет ответственность:

- за ущерб, причиненный «Управляющей организации» в результате противоправных действий в период действия настоящего договора;
- за ущерб, причиненный «Управляющей организации», установленный судебными решениями по искам третьих лиц;
- за несвоевременное и/или неполное внесение платы по настоящему договору путем уплаты пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока фактической оплаты включительно;
- за убытки, причиненные «Управляющей организации», в случае проживания в жилых помещениях лиц, не зарегистрированных в установленном порядке и невнесения за них платы за жилищно-коммунальные услуги.

5.3. «Управляющая организация» несет ответственность за качество предоставления услуг в соответствии с действующим законодательством;

- за вред причиненный жизни, здоровью или имуществу «Собственника» в результате ее действий (бездействия), в размере и порядке, определяемых в соответствии с действующим законодательством;
- по сделкам, совершенным «Управляющей организацией» с третьими лицами.

5.4. «Управляющая организация» не несет ответственности за несвоевременное предоставление «Собственником» (нанимателем) данных: о количестве проживающих в жилом помещении, индивидуальных (квартирных) приборов учета.

5.5. «Собственник» (наниматель) не вправе требовать перерасчета платы за предоставленные ему коммунальные услуги, если данные индивидуальных (квартирных) приборов учета им были предоставлены в «Управляющую организацию» несвоевременно.

## **6. Форс-мажор**

6.1. «Управляющая организация» освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления услуг, если докажет, что оно произошло вследствие непреодолимой силы, либо вины «Собственника».

6.2. «Собственник» не несет ответственность по своим обязательствам, если невыполнение настоящего договора явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

## **7. Порядок платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги**

7.1 Размер платы за содержание и ремонт помещения в многоквартирном доме определяется организатором конкурса и действует в течение всего срока действия настоящего договора.



7.2. На момент заключения настоящего договора, размер платы за предоставляемые услуги по управлению, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества «Собственников» помещений составляет \_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_ копеек за 1 квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения.

7.3. Цена договора определяется, как общая стоимость всех указанных в договоре обязательных и дополнительных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в течение всего срока действия договора управления.

7.4. Размер платы за капитальный ремонт многоквартирного дома устанавливается уполномоченным органом государственной власти Краснодарского края и вносится собственниками помещений, в порядке, установленном действующим законодательством отдельно, от размера платы по настоящему договору.

7.5. Размер платы за коммунальные услуги, предоставляемые собственникам (нанимателям) помещений рассчитывается: при наличии приборов учета - исходя из объема их фактического потребления, при их отсутствии - по установленным нормативам потребления, в соответствии с тарифами, установленными для ресурсоснабжающих организаций.

7.6. Изменение размера платы за коммунальные услуги производится ежегодно, в связи с утверждением Региональной энергетической комиссией - департаментом цен и тарифов Краснодарского края новых тарифов для ресурсоснабжающих организаций.

7.7. «Собственники» вправе при наличии договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, заключенного с исполнителем в лице «Управляющей организации», вносить плату за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающую организацию, которая продает коммунальный ресурс исполнителю, либо через указанных такой ресурсоснабжающей организацией платежных агентов или банковских платежных агентов в том случае, когда решение о переходе на такой способ расчетов и о дате перехода принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме. В этом случае «Управляющая организация» обязана в срок не позднее 5 рабочих дней со дня принятия указанного решения предоставить ресурсоснабжающей организации информацию о принятом решении.

7.8. Внесение платы за коммунальные ресурсы непосредственно ресурсоснабжающим организациям признается выполнением «Собственником» (нанимателем) своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед «Управляющей организацией», которая несет ответственность перед таким «Собственником» (нанимателем) за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества. При этом «Управляющая организация», не вправе препятствовать «Собственникам» (нанимателям) в осуществлении платежа непосредственно ресурсоснабжающей организации либо действующему по ее поручению платежному агенту или банковскому платежному агенту.

7.9. На основании решения, принятого общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, потребленные многоквартирным домом коммунальные ресурсы в объеме, превышающем нормативные значения, могут распределяться между собственниками (нанимателями) помещений следующим образом:

- при отсутствии индивидуальных (квартирных) приборов учета, пропорционально количеству граждан, проживающих в жилых помещениях;
- при 100% оснащении многоквартирного дома индивидуальными (квартирными) приборами учета, разница между показаниями общедомового прибора учета и



суммой показаний индивидуальных приборов учета распределяется между собственниками (нанимателями) помещений пропорционально показаниям индивидуальных (квартирных) приборов учета;

- при частичном оснащении многоквартирного дома индивидуальными (квартирными) приборами учета в помещениях, разница между показаниями общедомового прибора учета и суммой показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета распределяется между собственниками (нанимателями) помещений, имеющими индивидуальные приборы учета пропорционально количеству проживающих.

Объемы водопотребления на хозяйственные нужды по содержанию общего имущества многоквартирного дома, пожаротушение распределяются между всеми собственниками (нанимателями) помещений пропорционально количеству проживающих.

7.9. «Собственник» вносит плату за жилое помещение, содержание и ремонт общего имущества на основании платежных документов на расчетный счет «Управляющей организации», направляемых в адрес «Собственника» не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Расчетный период устанавливается в один календарный месяц, срок внесения платежей до 10-го числа следующего за расчетным месяцем.

7.10. Не использование помещения «Собственником» (нанимателем) не является основанием невнесения платы за жилое помещение, содержание и ремонт общего имущества (капитальный ремонт) и коммунальные услуги. При временном отсутствии «Собственника» (нанимателя) плата за отдельные виды коммунальных услуг, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством РФ.

## **8. Контроль за деятельностью Управляющей организации**

8.1. Контроль «Собственника» за деятельностью «Управляющей организации» включает в себя:

- получение от управляющей организации информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества многоквартирного дома;
- участие в осмотрах общего имущества многоквартирного дома, проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- личного присутствия «Собственника» или уполномоченного им лица во время выполнения работ (оказания услуг) управляющей организации или путем использования средств видеонаблюдения, ознакомления с актами технического состояния многоквартирного дома и, при необходимости, подписания таких актов.

8.2. Контроль за исполнением обязательств «Управляющей организации» по настоящему договору осуществляется «Собственниками» самостоятельно и (или) советом многоквартирного дома, избранного из числа собственников.

## **9. Срок действия, порядок изменения и расторжения Договора**

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует в течение одного года. «Управляющая организация» обязана приступить к выполнению настоящего договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.



9.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора за 30-ть дней до окончания срока его действия, он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.3. Собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного частями 4 и 13 статьи 161 Жилищного кодекса РФ, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

9.4. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора, если «Управляющая организация» не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

9.5. В случае не достижения сторонами согласия о досрочном расторжении настоящего Договора, одностороннее расторжение осуществляется в судебном порядке.

9.6. Никакие изменения и дополнения к настоящему Договору не имеют юридической силы, если они не составлены в письменной форме и не подписаны сторонами.

## **10. Прочие условия и порядок разрешения споров**

10.1. «Управляющая организация» совместно с «Собственником» осуществляют контроль за качеством поставляемых ресурсоснабжающими организациями коммунальных услуг, и в случае обнаружения отклонений от установленных ГОСТов и иных норм, установленных в РФ, фиксируют такие нарушения в соответствующих актах с привлечением (при необходимости) соответствующих специалистов и независимых экспертов, а также в присутствии представителей органов, осуществляющих контроль и надзор за данной отраслью.

10.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть в связи с выполнением обязательств по настоящему договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

10.3. В случае если стороны не придут к соглашению, споры подлежат рассмотрению в судебных инстанциях в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.4. Все претензии по выполнению условий настоящего Договора должны заявляться сторонами в письменной форме.

10.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 19-ти листах и содержит 5-ть приложений.



## ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение - Акт технического состояния многоквартирного дома;

№ 1

Приложение - Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом, а также обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников (нанимателей) помещений в многоквартирном доме;

№ 2

Приложение - Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников (нанимателей) помещений в многоквартирном доме;

№ 3

Приложение - Перечень коммунальных услуг;

№ 4

Приложение - Акт разграничения эксплуатационной ответственности за инженерное оборудование

№ 5

## Реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация

Собственник

Директор

---

---



**АКТ**

**технического состояния многоквартирного дома по адресу:**  
г. Новокубанск, ул. \_\_\_\_\_

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент		
2. Наружные и внутренние капитальные стены		
3. Перегородки		
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные (другое)		
5. Крыша		
6. Полы		
7. Проемы окна двери (другое)		
8. Отделка внутренняя наружная (другое)		
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование ванны напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция (другое)		



10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг Электроснабжение Холодное водоснабжение Горячее водоснабжение Водоотведение (канализация) газоснабжение Отопление (от внешних котельных) Отопление (от домовой котельной) печи Калориферы АГВ Газовые колонки		
11. Крыльца		

Управляющая организация

Собственник

Директор

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



**ПЕРЕЧЕНЬ**

**услуг (работ) по управлению многоквартирным домом,  
а также обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего  
имущества  
собственников (нанимателей) помещений в многоквартирном доме по адресу:  
г. Новокубанск, ул. \_\_\_\_\_**

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения	Годовая плата руб.	Ст-ть на 1 кв м (руб/м ес)
<b>ИТОГО:</b>			

Управляющая организация

Собственник

Директор

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



ПРИЛОЖЕНИЕ № 3  
к договору управления МКД

**ПЕРЕЧЕНЬ**

дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества  
собственников (нанимателей) помещений в многоквартирном доме по адресу:  
г. Новокубанск, ул. \_\_\_\_\_

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения	Годовая плата руб.	Ст-ть на 1 кв м (руб/м ес)
<b>ИТОГО:</b>			

Управляющая организация

Собственник

Директор

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



## ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

«Собственник» поручает, а «Управляющая организация» в течение срока действия настоящего договора принимает на себя обязательства совершать от имени «Собственника» за плату все необходимые юридические и фактические действия, направленные на выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по предоставлению коммунальных услуг «Собственнику» (нанимателю жилого помещения), а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

«Управляющая организация» предоставляет коммунальные услуги «Собственнику» (нанимателю) в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденным постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 г. № 354, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

Оплата потребленных коммунальных ресурсов производится «Собственником» (нанимателем) непосредственно в Ресурсоснабжающие организации, при этом, «Управляющая организация» не производит начисление и сбор денежных средств за предоставляемые коммунальные ресурсы (тепловая и электрическая энергия, холодная и горячая вода, водоотведение, газ,). Внесение платы за коммунальные ресурсы непосредственно ресурсоснабжающим организациям признается выполнением «Собственником» (нанимателем) своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед «Управляющей организацией», которая несет ответственность перед таким «Собственником» (нанимателем) за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

Потребленные многоквартирным домом коммунальные ресурсы в объеме, превышающем нормативные значения, распределяются между собственниками (нанимателями) помещений следующим образом:

- при отсутствии индивидуальных (квартирных) приборов учета, пропорционально количеству граждан, проживающих в жилых помещениях;
- при 100% оснащении многоквартирного дома индивидуальными (квартирными) приборами учета, разница между показаниями общедомового прибора учета и суммой показаний индивидуальных приборов учета распределяется между собственниками (нанимателями) помещений пропорционально показаниям индивидуальных (квартирных) приборов учета;
- при частичном оснащении многоквартирного дома индивидуальными (квартирными) приборами учета в помещениях, разница между показаниями общедомового прибора учета и суммой показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета распределяется между собственниками (нанимателями) помещений, имеющими индивидуальные приборы учета пропорционально количеству проживающих.

Объемы водопотребления на хозяйственные нужды по содержанию общего имущества многоквартирного дома, пожаротушение распределяются между всеми собственниками (нанимателями) помещений пропорционально количеству проживающих.



«Управляющая организация» является исполнителем следующих коммунальных услуг:

**1. Услуги холодного водоснабжения и водоотведения (поставщик - МУП «Новокубанский городской водоканал»):**

Количество израсходованной воды определяется на основании показаний приборов учета, а при невозможности их установки по нормативам водопотребления, установленными уполномоченными органами.

Расчет с поставщиком водоснабжения и водоотведения производится Собственниками ежемесячно. В случае возникновения разницы между выставленным объемом водопотребления поставщиком и фактическим объемом водопотребления собственниками, производится перерасчет.

**2. Услуги отопления (поставщик - МУП «Тепловое хозяйство», ОАО «Кристалл-2»):**

Количество тепловой энергии, расходуемой на отопление занимаемых Собственником помещений определяется по нормативам, установленными уполномоченными органами.

Расчет с поставщиком тепловой энергии производится Собственниками ежемесячно. В случае возникновения разницы между выставленным объемом тепловой энергии поставщиком и фактическим объемом тепловой энергии собственниками, производится перерасчет.

**3. Услуги горячего водоснабжения (поставщик – МУП «Тепловое хозяйство»):**

Количество тепловой энергии, расходуемой на нагрев воды для нужд горячего водоснабжения определяется по приборам учета, а при их отсутствии по нормативам расхода горячей воды.

Расчет с поставщиком горячего водоснабжения (теплоснабжения) производится Собственниками ежемесячно. В случае возникновения разницы между выставленным поставщиком объемом горячей воды и фактическим объемом горячей воды собственниками, производится перерасчет.

**4. Электроснабжение (поставщик - АО «НЭСК» «Новокубанскэнергосбыт», ОАО «Кристалл-2»):**

Количество потребленной электрической энергии определяется на основании показаний индивидуальных приборов учета, а также показаний приборов, учитывающих потребление электрической энергии в местах общего пользования, а в случае их отсутствия - по нормативам потребления электрической энергии.

Расчет с поставщиком электрической энергии производится «Собственниками» ежемесячно. В случае возникновения разницы между выставленным объемом электроэнергии поставщиком и фактическим объемом потребленной электрической энергии, производится перерасчет.

**Примечание:**

Собственник несет ответственность за достоверность информации о количестве фактически проживающих в многоквартирном доме. Управляющая организация вправе взыскивать с Собственника убытки за искажение информации.

Управляющая организация

Собственник

Директор



**АКТ**

**разграничения эксплуатационной ответственности за инженерное оборудование**

Управляющая организация

\_\_\_\_\_,  
(наименование юридического лица, индивидуальный предприниматель)

именуемая в дальнейшем "Управляющая организация", (в лице)

\_\_\_\_\_,  
(должность, ф.и.о. руководителя, представителя, индивидуального предпринимателя)

действующего на основании \_\_\_\_\_,  
(устава, доверенности и т.п.)

с одной стороны, и собственник (наниматель) квартиры № \_\_\_\_\_  
многоквартирного дома № \_\_\_\_\_ по улице \_\_\_\_\_ в городе  
Новокубанске, Новокубанского района, Краснодарского края

\_\_\_\_\_,  
(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица)  
именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, настоящим Актом  
определили границу эксплуатационной ответственности между общедомовым  
оборудованием и внутриквартирным: на системах горячего и холодного  
водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль); на системе канализации -  
плоскость раструба тройника; по электрооборудованию - вводные клеммы  
квартирного счетчика; по строительным конструкциям - внутренняя стена квартиры,  
оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

Радиаторы системы отопления, находящиеся в квартире, относятся к  
внутриквартирному оборудованию.

Управляющая организация

Собственник:

Директор \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_