

**Договор**  
**управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:**

г. Ростов-на-Дону

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2022 г.

Собственник помещения многоквартирного дома \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_, кв. № \_\_\_\_\_, расположенного по адресу:

\_\_\_\_\_, действующий на основании решения общего собрания от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ года № \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Собственник» или «Потребитель», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Доходные Дома»**, в лице директора Смирновой Елены Михайловны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» или «Исполнитель», с другой стороны, а вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Общие положения.**

- 1.1. Условия Договора управления МКД устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД.
- 1.2. Управляющая организация осуществляет свою деятельность на основании лицензии на управление многоквартирными домами от «27» августа 2015 года №360.
- 1.3. При исполнении настоящего Договора стороны руководствуются положениями настоящего Договора и положениями:
- Жилищного кодекса;
  - Гражданского кодекса;
  - Закона от 23.11.2009 №261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
  - постановления Правительства от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Правила предоставления коммунальных услуг);
  - постановления Правительства от 13.08.2006 №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил 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» (далее – Правила содержания общего имущества);
  - постановления Правительства от 03.04.2013 №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;
  - постановления Правительства от 15.05.2013 №416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;
  - иных нормативно-правовых документов.
- В случае изменения действующего законодательства в части, затрагивающей условия Договора, положения настоящего Договора действуют постольку, поскольку не противоречат действующему законодательству.
- 1.4. Управление многоквартирным домом исходя из его технического состояния и задания собственников помещений осуществляется по Договору в целях сохранения многоквартирного дома в существующем состоянии, отвечающем требованиям надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.
- 1.5. Настоящий Договор размещается Управляющей организацией в ГИС ЖКХ ([www.dom.gosuslugi.ru](http://www.dom.gosuslugi.ru)) в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.
- 1.6. Сведения об Управляющей организации:

Организацией, управляющей многоквартирным домом является:

Общество с ограниченной ответственностью «Доходные Дома», зарегистрированное в Межрайонной Инспекции Федеральной Налоговой Службы России №23 по Ростовской области 07.07.2015 г.

Адрес местонахождения: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Добровольскогор, 6Б,

помещение 7.

Руководитель: Директор – Смирнова Елена Михайловна,

Режим работы ООО «Доходные Дома»: понедельник-четверг с 8.00 час. до 17.00 час., пятница с 8.00 до 16.00 час., перерыв 12.00 - 13.00

Аварийно-диспетчерская служба работает ежедневно, круглосуточно, тел. 309-11-50.

## **2. Цель и предмет Договора**

2.1. Цель Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указан в приложении №1 к настоящему Договору.

2.3. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с приложением №2 к настоящему Договору обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, предоставлять коммунальные услуги Собственнику и другим пользующимся помещениями в данном доме лицам.

## **3. Права и обязанности «Управляющей организации».**

### **3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Предоставлять за плату услуги и работы по содержанию, текущему ремонту общего имущества дома в соответствии с утвержденным минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирных домах, с надлежащим качеством и с соблюдением установленных норм и условий настоящего Договора.

- по результатам технического обследования дома Управляющая организация подготавливает Собственникам для рассмотрения на общем собрании предложения в виде перечня необходимых работ по капитальному и текущему ремонту общего имущества с указанием сроков начала и окончания их выполнения, расчетом стоимости (в том числе в пересчете на 1 кв.м. общей площади помещения), а также предложениями о порядке финансирования Собственниками;

- отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, регулируются дополнительным Договором, заключенным Собственником с Управляющей организацией после принятия соответствующего решения Собственниками в порядке, установленном ЖК РФ.

- выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирных домах, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья граждан, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу за счет дополнительного финансирования, о чем Управляющая организация обязана проинформировать Собственников.

3.1.2. В случае привлечения к выполнению работ третьих лиц контролировать качество материалов, применяемых исполнителями услуг и работ, привлеченных Управляющей организацией. Требовать от привлеченных Управляющей организацией исполнителей услуг (работ) устранения за их счет выявленных нарушений, возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственников вследствие использования материалов ненадлежащего качества.

3.1.3. Вести в отношении дома индивидуальный учет поступающих и израсходованных средств, выполненных работ и услуг и отражать это в ежегодном подомовом отчете, предоставляемом собственникам не позднее 30 июня следующего года.

3.1.4. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков, в том числе и сообщения Собственников (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 Собственника (потребителя).

Не позднее 15 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о

решении, принятом по заявленному вопросу, а при обращении по вопросу устранения аварийной ситуации – незамедлительно (если иной срок не установлен действующим законодательством РФ, в т.ч. Правилами).

3.1.5. Проводить технические осмотры Объекта, в т. ч. и помещений Собственников и нанимателей, с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению, проводить подготовку дома к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды в порядке и сроки, рекомендованные действующим законодательством РФ. В случае обращения представлять совету многоквартирного дома результаты технических осмотров.

3.1.6. Ежегодно, по окончании финансового года, в течение первого квартала года, следующего за отчетным, представлять уполномоченному собственниками лицу, а при его отсутствии разместить на сайте Исполнителя, отчет об исполнении договорных обязательств за предыдущий год. Годовой отчет должен содержать следующую информацию: перечень выполненных работ и оказанных услуг, сумма задолженностей Собственников помещений перед Управляющей организацией. По письменному требованию Собственника помещения предоставлять копию годового отчета последнему.

3.1.7. Управляющая организация оформляет акты выполненных работ, председатель или член совета многоквартирного дома в 5-ти дневный срок подписывает акты выполненных работ и возвращает 1 экземпляр Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила письменный мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

3.1.8. Своевременно информировать через объявления на информационных досках в подъездах дома:

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

- о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.9. При принятии решения общим собранием Собственников помещений изготовить техническую документацию по многоквартирному дому при ее отсутствии на момент заключения Договора. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются Собственниками помещений.

3.1.10. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.1.11. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника, выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы. Выдавать Собственнику иную документацию, обязательное бесплатное предоставление которой не предусмотрено настоящим Договором либо действующим законодательством РФ, по заявлению Собственника и за его счет.

3.1.12. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и Договором.

3.1.13. При отсутствии прямых договоров на поставку коммунальных услуг предоставлять коммунальные услуги Собственнику, а также лицам, пользующимся на законном основании помещением Собственника в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации №354 от 06.05.2011 г., установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе (заполняется Собственником):

- холодное водоснабжение
- горячее водоснабжение
- водоотведение
- электроснабжение
- газоснабжение
- отопление

В случае предоставления коммунальных услуг через управляющую организацию, Управляющая

организация обязана принимать от Собственников (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.

При отсутствии индивидуального или общего (квартирного) прибора учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа размер платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, электроснабжению, газоснабжению, предоставленную Собственнику в жилом помещении, определяется в соответствии с Правилами, исходя из нормативов потребления коммунальной услуги.

При отсутствии индивидуального или общего (квартирного) прибора учета тепловой энергии размер платы за коммунальную услугу по отоплению, предоставленную Собственнику в жилом помещении, определяется в соответствии с Правилами, исходя из нормативов потребления коммунальной услуги или исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии.

Размер платы за коммунальную услугу водоотведения, предоставленную за расчетный период в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета сточных бытовых вод, рассчитывается исходя из суммы объемов холодной и горячей воды, предоставленных в таком жилом помещении и определенных по показаниям индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета холодной и горячей воды за расчетный период, а при отсутствии приборов учета холодной и горячей воды - в соответствии с Правилами, исходя из норматива водоотведения.

При отсутствии индивидуального прибора учета размер платы за коммунальную услугу, предоставленную Собственнику в нежилом помещении, рассчитывается исходя из расчетного объема коммунального ресурса в соответствии с Правилами.

Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме определяется в соответствии с Правилами.

3.1.14. Проводить проверки наличия или отсутствия индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, распределителей и их технического состояния, достоверности предоставленных Собственником сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей не реже 1 раза в год, а если проверяемые приборы учета расположены в жилом помещении Собственника, то не чаще 1 раза в 3 месяца.

Если для проведения проверки требуется доступ в жилое или нежилое помещение Собственника, осуществляется Управляющей организацией в заранее согласованное с собственником время.

3.1.15. Производить непосредственно при обращении Собственника (потребителя) проверку правильности исчисления предъявленного Собственнику (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 Управляющей организации.

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

Порядок установления факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, установлен в соответствии с Правилами и определяется Приложением №5 к настоящему Договору.

3.1.17. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры или самостоятельно производить коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг потребителям. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.18. Информировать в письменной форме нанимателей и собственников жилых помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за 10 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.19. Выдавать Собственникам платежные документы не позднее 1 числа месяца, следующего за

оплачиваемым месяцем.

3.1.20. Осуществлять по заявлению Собственника (потребителя) ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего законодательству РФ об обеспечении единства измерений, 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.

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

3.1.22. С участием представителя (представителей) собственников помещений, выбранных на общем собрании, составить акт технического состояния многоквартирного дома, а также перечень имеющейся технической документации на дату, с которой Управляющая организация приступила к управлению данным домом.

3.1.23. Организовать в интересах Собственников помещений и в рамках финансирования по настоящему Договору выполнение следующих работ:

- ведение финансово-лицевых счетов, начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей за работы и услуги по содержанию, текущему и капитальному ремонту (если собственниками принято решение о проведении капитального ремонта) общего имущества и коммунальные услуги самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц;

- содержание и ремонт лифтов (при их наличии);

- проведение дератизации и дезинсекции по уничтожению грызунов и насекомых в местах общего пользования, подвалах, технических подпольях (при необходимости);

- исполнение иных обязанностей, принятых на себя по настоящему Договору Управляющей организацией.

3.1.24. Несет иные обязанности в рамках действующего законодательства РФ, в том числе предусмотренные Правилами.

### **3.2 Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения обязанностей по настоящему Договору, в том числе привлекать к исполнению Договора третьих лиц, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и ее производственных возможностей.

3.2.2. Действовать в интересах Собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами (юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями) по исполнению обязанностей или части своих обязанностей по предоставлению услуг и выполнению работ по настоящему Договору в объеме, определяемом Управляющей организацией самостоятельно.

3.2.3. Предупреждать Собственников о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений не по назначению и иных нарушений действующего законодательства РФ в рамках настоящего Договора.

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

3.2.5. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования многоквартирного дома для осмотра и производства работ.

3.2.6. Своевременно и полностью получать оплату на условиях настоящего Договора. Требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами - уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.2.7. Работы и услуги, не включенные в перечни работ, предусмотренные в Приложениях к настоящему Договору, оплачиваются Собственниками дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе.

3.2.8. На условиях, определенных решениями общего собрания Собственников, инвестировать собственные и заемные средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственниками.

3.2.9. Принимать участие в общих собраниях Собственников помещений многоквартирного дома.

Готовить предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за жилое помещение на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг и сметы расходов к нему на предстоящий год. При изменении решением собрания размера платы направить Собственнику дополнительное соглашение к настоящему Договору для подписания.

3.2.10. Информировать надзорные и контролирурующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества Объекта, а также об использовании их не по назначению.

3.2.11. По мере необходимости, принимать меры по взысканию задолженности с Собственников помещений по оплате по настоящему Договору. В этой связи управляющая организация может взыскивать с собственников помещений задолженность на основании заявления о выдаче судебного приказа.

3.2.12. Изменять размер ставки оплаты на обслуживание общедомовых приборов учета, технического обслуживания лифтового оборудования (при наличии) в случае изменения стоимости таких работ подрядными организациями, включая данную стоимость в счет-квитанцию каждому Собственнику жилого помещения отдельной строкой.

3.2.13. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирных домах, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья граждан, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, о чем Управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты по Договору. Информирование Собственников осуществляется путем размещения уведомлений на информационных досках в каждом подъезде дома.

3.2.14. На основании принятого на общем собрании собственников помещений решения заключать от имени собственников помещений в многоквартирном доме договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, рекламных объявлений на общем имуществе многоквартирного дома (состав общего имущества определен Постановлением Правительства от 13 августа 2006 г. № 491), при соблюдении правил и норм действующего законодательства, на условиях, согласованных с Советом МКД, с целью привлечения дополнительных средств на содержание и ремонт данного дома. Денежные средства, поступившие в результате использования общего имущества, распределяются в следующем порядке: 70% - на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, 30% - компенсация затрат Управляющей организации, связанных с исполнением поручения.

3.2.15. От имени Собственников помещений многоквартирного дома представлять интересы Собственников в государственных и иных учреждениях по вопросам, связанным с исполнением условий настоящего Договора.

3.2.16. Распоряжаться средствами, полученными за счет экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, минимизация затрат, перерасчеты платежей, корректировка платежей и др.). Данные средства могут направляться на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, оплату работ по капитальному ремонту, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, возмещение убытков в связи с актами вандализма, ликвидаций аварий. 15% средств полученных в результате экономии используются в качестве вознаграждения Управляющей организации.

3.2.17. Осуществлять 1 раз в 6 месяцев проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

3.2.18. Приостанавливать или ограничивать подачу Собственнику (потребителю) коммунальных ресурсов по основаниям и в порядке, установленном Правилами. (Приложение №6 к Договору)

3.2.19. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

#### **4. Права и обязанности Собственника.**

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

4.1.1. На получение услуг по настоящему Договору надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вреда имуществу, в соответствии с соблюдением установленных норм,

стандартов и условий настоящего Договора. Перечень коммунальных услуг зависит от присоединенной к дому коммуникации.

4.1.2. Требовать от Управляющей организации, в части взятых ею обязательств, устранения выявленных Сторонами недостатков в предоставлении услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, неисправностей, аварий при условии полной и своевременной оплаты по Договору.

4.1.3. Получать от исполнителя сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней);

4.1.4. Требовать от исполнителя проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков;

4.1.5. Получать от исполнителя информацию, которую он обязан предоставить потребителю в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг;

4.1.6. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия Собственника (потребителя) в занимаемом жилом помещении, в случаях и порядке, которые установлены Правилами.

4.1.7. Через совет многоквартирного дома осуществлять контроль за исполнением настоящего Договора и иных договоров с Управляющей организацией, участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, в том числе с правом подписания актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов.

В случае, если уполномоченное собственниками лицо не выбрано, отказалось быть уполномоченным лицом или не может исполнять свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.), то его обязанности до момента выбора иного уполномоченного лица или прекращения действия обстоятельств, препятствующих исполнению обязанностей уполномоченного лица, могут быть исполнены любым из собственников помещений в многоквартирном доме.

4.1.8. Поручать Управляющей организации заключать договоры с третьими лицами в интересах, от имени и за счет Собственника.

4.1.9. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю (арендатору, пользователю) данного помещения в случае сдачи его внаем (в аренду, пользование).

4.1.10. Обратиться за установкой приборов учета в организацию, которая в соответствии ФЗ от 23 ноября 2009 года №261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» не вправе отказать Собственнику в установке прибора учета и обязана предоставить рассрочку в оплате услуг по установке прибора учета. Управляющая организация обязана заключить энергосервисный контракт, в том числе по установке общедомового прибора учета, лишь при наличии решения собственников помещений, принятом на общем собрании, о порядке и сроках финансирования собственниками указанных мероприятий.

4.1.11. Принять решение об изменении минимального перечня услуг и работ в необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома в сторону увеличения объема предоставляемых услуг, с увеличением размера платы соразмерно добавленному объему услуг и работ.

4.1.12. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

#### **4.2. Собственник обязан:**

4.2.1. Нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своей доле в общей собственности на это имущество путем внесения установленной настоящим Договором платы за содержание и ремонт жилого помещения. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

4.2.2. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ и решением общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома.

4.2.3. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия (более 24 часов) на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

4.2.4. Поддерживать чистоту и порядок в помещениях, на балконах, лоджиях, а также в местах общего пользования многоквартирного дома. Не замуровывать, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования. Не допускать сброса мусора в общедомовые мусоропроводы (при их наличии), который может засорять мусоропровод.

4.2.5. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения самостоятельно организовать вывоз крупногабаритных и строительных отходов или оплатить Исполнителю в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза крупногабаритных и строительных отходов, согласно выставленного Исполнителем счета.

4.2.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств. Не курить в местах общего пользования.

4.2.7. Не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке. Переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей. Максимально допустимая мощность приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать собственник для удовлетворения бытовых нужд в многоквартирном доме, указанном в настоящем Договоре составляет 2 кВт.

4.2.8. Уведомлять Управляющую организацию обо всех ремонтных работах, связанных с заменой и установкой санитарно-технического оборудования, внутридомовой системы отопления (в том числе стояков и обогревающих элементов) не связанных с перепланировкой, переустройством помещения.

4.2.9. 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.

4.2.10. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации.

4.2.11. 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 Управляющей организации или уполномоченному ею лицу не позднее 26-го числа текущего месяца.

4.2.12. Соблюдать права и законные интересы иных Собственников (нанимателей) помещений в многоквартирном доме, а также совместно проживающих с ними лиц, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 23.00 до 7.00 час, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях (при производстве ремонтных работ - с 8.00 час. до 20.00 час.).

4.2.13. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией время, в порядке, предусмотренном Правилами, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.2.14. В случае невыполнения Собственником или иными лицами, проживающими в помещении Собственника, обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей Управляющей организации, а также работников аварийных служб в случаях, предусмотренных п.п. 4.2.4, 4.2.13 настоящего Договора, полностью возмещать причиненный другим Собственникам или общему имуществу ущерб и расходы, связанные с его устранением.

4.2.15. 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.

4.2.16. Уведомлять Управляющую организацию об отчуждении помещения в 10-ти дневный срок с момента отчуждения помещения.

4.2.17. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями. Использовать или предоставлять в пользование жилое помещение только для проживания и поддерживать его в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним. Соблюдать правила содержания домашних животных в помещении, санитарно-гигиенические нормы при их выгуле на придомовой территории. Нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения.

4.2.18. Производить согласование с Управляющей организацией при заключении договора с другими организациями на проведение ремонтных работ, в ходе выполнения которых может быть изменено или повреждено общее имущество многоквартирного дома, в том числе при установке сплит-систем, мощность которых превышает допустимую.

4.2.19. При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей организации копии следующих документов:

- документ, подтверждающий право собственности (пользования) на помещение в многоквартирном доме;

- документ, удостоверяющий личность физического лица - собственника помещения, либо свидетельство о государственной регистрации юридического лица - собственника помещения;

- документы, подтверждающие сведения об индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборах учета, указанных в пункте 3.1.14. настоящего Договора (при их наличии у Собственника).

4.2.20. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства РФ об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку. Нести расходы при проведении мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, обязательное проведение которых предусмотрено законодательством РФ.

4.2.21. Обеспечивать проведение проверок установленных за счет Собственника (потребителя) приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, за исключением случаев, когда в настоящем Договоре предусмотрена обязанность Управляющей организации осуществлять техническое обслуживание общедомовых приборов учета

4.2.22. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ, в том числе Правилами.

4.2.23. Кроме соответствующих обязанностей, указанных в п. 4.2. настоящего Договора, Собственники, Арендаторы нежилых помещений обязаны:

- производить уборку от мусора, снега, наледи - крыльца, отмостка, урн (при их наличии) по периметру занимаемого помещения;

- заключить договор на вывоз твердых бытовых отходов и вывоз крупногабаритного мусора со специализированной организацией; на обслуживание контейнерной площадки, которой пользуется Собственник нежилых помещений, арендатор, с Управляющей организацией;

- при заключении Собственником нежилого помещения договора аренды с Арендатором предусмотреть в нем порядок несения расходов по оплате Управляющей организации услуг, выполняемых в рамках настоящего Договора.

4.2.24. Наймодатели жилых помещений и Арендодатели, соответственно, принадлежащих им помещений обязаны:

4.2.24.1. В целях обеспечения нанимателей и членов их семей, а также арендаторов услугами, предоставляемыми Управляющей организацией по настоящему Договору, в течение 7-и дней с даты заключения настоящего Договора, или Соглашений об изменении условий Договора направить нанимателям и арендаторам извещение о выбранной Управляющей организации, о порядке уведомления нанимателей о размерах платы за жилое помещение, сроках их действия и о порядке получения нанимателями и арендаторами иной информации об условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных настоящим Договором. При заключении договоров социального найма, найма (аренды) в период действия настоящего Договора, Наймодатель (Арендодатель) обязан предоставить нанимателям (арендаторам) указанную в настоящем пункте информацию непосредственно в момент заключения договора.

4.2.24.2. Предоставить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 7-и дней с даты заключения настоящего Договора, если такая информация не содержится в составе документации, передаваемой Управляющей организации.

4.2.24.3. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма после заключения настоящего Договора (новых членах семьи нанимателя), а также о смене нанимателей или арендаторов в срок не позднее 7-и дней с даты произошедших изменений.

4.2.24.4. На период незаселения жилых помещений или непредоставления нежилых помещений в пользование иным лицам оплачивать Управляющей организации работы, услуги по содержанию и ремонту Общего имущества, согласно установленным тарифам.

4.2.24.5. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту сданных в наем жилых помещений и (или) переданных в пользование иным лицам нежилых помещений и устройств, находящихся в таких помещениях и предназначенных для предоставления коммунальных ресурсов и услуг, уведомить Управляющую организацию о сроках и порядке проведения таких работ, а при намерении привлечь Управляющую организацию к их выполнению, заключить с ней в указанных целях отдельный договор.

4.2.24.6. При принятии решения о привлечении Управляющей организации к осуществлению функций, связанных с взиманием с граждан в пользу Наймодателей либо Арендодателей платы за пользование жилым помещением (платы за наем/аренду), заключить с Управляющей организацией отдельный договор.

4.3. Собственник не вправе:

- использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Управляющей организацией исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем, и доведенные до сведения Собственников (потребителей);

- производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;

- самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом;

- самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

- 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;

- несанкционированно подключать оборудование Собственника (потребителя) к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

## **5. Цена Договора, размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения**

### **5.1. Цена Договора определяется:**

- стоимостью услуг и работ по управлению, содержанию и текущему (в случае принятия решения собственниками на общем собрании) ремонту общего имущества;

- стоимостью коммунальных услуг, рассчитываемой в соответствии с Правилами.

5.2. Плата за помещение вносится в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, которая определяется пропорционально общей площади принадлежащего Собственнику помещения, согласно ст.ст. 37, 39 ЖК РФ.

5.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Правилами по тарифам, установленным Региональной службой по тарифам Ростовской области, при этом объем коммунальной услуги, в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещений.

5.4. Управляющая организация выполняет обязанности по настоящему Договору за счет денежных средств Собственника, перечисляемых Управляющей организации в размере суммы начислений оплаты по Договору. Общая сумма оплаты по Договору составляет сумму расчетов по каждому помещению.

Управляющая организация ежемесячно, не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, предъявляет нарочно:

- Собственникам жилых помещений – счет - квитанцию каждому Собственнику жилого помещения;

- Собственникам нежилых помещений - счета на оплату по настоящему Договору по каждому нежилому помещению отдельно.

Размер платы по настоящему Договору за услуги по управлению и выполнению работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества в месяц за 1 кв. м общей площади помещения определяется Приложением №3 к настоящему Договору и установлен решением общего собрания Собственников помещений при утверждении настоящего Договора. Размер платы должен обеспечивать содержание общего имущества МКД в соответствии с требованиями жилищного законодательства в течение года.

5.5. Собственники вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги на расчетный счет, указанный в платежном документе (счете-квитанции).

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

5.7. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

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

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

5.10. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организацией платежные документы.

5.11. Расчетный период для перечисления оплаты по Договору установлен как один календарный месяц. Срок внесения платежей за содержание, ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги ежемесячно:

- до 10 числа месяца, следующего за расчетным, для физических лиц - в соответствии с единым платежным документом: счетом – квитанцией, предъявляемым Управляющей организацией либо уполномоченным ею лицом;

- до 10 числа месяца, следующего за расчетным, на основании счета на предоплату (оплату) – для юридических лиц. Счет является документом, подтверждающим факт оказания услуги. Собственники помещений несут перед Управляющей организацией ответственность за неоплату в размере начисленных, но не произведенных платежей.

5.12. Размер начислений оплаты по Договору может быть изменен Сторонами по взаимному согласию. В таком случае согласование изменения ставки должно происходить в следующем порядке:

- Управляющая организация, как инициатор изменения ставки, направляет Собственникам, путем передачи уполномоченному общим собранием собственников помещений МКД лицу, обоснованный расчет по изменению ставки за содержание и ремонт общего имущества;

- Уполномоченное Собственниками лицо в течение одного месяца с момента получения расчета решает вопрос о согласовании изменения ставки за содержание и ремонт общего имущества, путем согласования его с остальными Собственниками или об отказе в изменении ставки, путем проведения общего собрания. В случае решения Собственниками по дому согласовать предложенную Управляющей организацией новую ставку за содержание и ремонт для расчета оплаты по Договору, стороны подписывают соглашение об изменении ставки, которое будет являться неотъемлемой частью настоящего Договора с момента подписания его со стороны Собственников уполномоченным лицом на основании Протокола общего собрания Собственников дома.

5.13. Размер платы по настоящему Договору за услуги по управлению и выполнению работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества подлежит ежегодному индексированию с учетом коэффициента инфляции, установленного Правительством Российской Федерации за прошедший год, на основании данных Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Ростовской области, в случае если собственниками помещений на общем собрании не принято решения, об утверждении размера платы по настоящему Договору за услуги по управлению и выполнению работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества на следующий год.

В случае, если цена договора управления определяется исходя из цен и тарифов на оплату жилья, установленных органами местного самоуправления (Постановление Мэра города Ростова-на-Дону), стоимость настоящего Договора подлежит перерасчету при их изменении (установление новых цен и тарифов), если иное не установлено решением собственников помещений в многоквартирном доме. Управляющая организация вправе применить цены и тарифы, установленные органами местного самоуправления, в случае если цена настоящего Договора ниже, чем установленные органами местного самоуправления цены и тарифы за содержание и ремонт. Собственники могут устанавливать не весь тариф, а его отдельные составляющие. В этом случае остальные составляющие тарифа будут взяты из действующего постановления Мэра города Ростова-на-Дону, утвердившего тарифы на оплату жилья.

5.14. Оплата за коммунальные услуги может проходить как через расчетный счет Управляющей организации, так и напрямую РСО, в случае принятия такого решения собственниками помещений на общем собрании.

5.15. Управляющая организация вправе заключить договоры с любой организацией на начисление платы за жилищно-коммунальные услуги для Собственников и нанимателей, и на осуществление иных функций, связанных с получением от Собственников и нанимателей указанной платы.

5.16. Не использование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт многоквартирного дома, а также за услугу отопление.

5.17. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

5.18. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, оказываются за отдельную плату в соответствии с калькуляциями, утвержденными руководителем Управляющей организации.

5.19. Размер платы за жилые и не жилые помещения по настоящему Договору устанавливается одинаковым для всех Собственников в соответствии с долей участия каждого.

## **6. Ответственность Сторон.**

6.1. Собственник несёт ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением Собственника является: на системе отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках; на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире); на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный счетчик не

принадлежит общему имуществу; по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения (квартиры), оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру); на системе газоснабжения – отсекающая арматура (вентиль на отводе от стояка)

6.3. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в юридическую силу. При обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) по настоящему Договору Собственник вправе потребовать, а Управляющая организация обязана немедленно за свой счет:

- устранить недостатки выполненной работы (оказанной услуги);
- повторно выполнить работы (оказать услуги);

а в случае невыполнения Управляющей организацией указанных требований – возместить понесенные Собственником расходы по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или с привлечением третьих лиц.

6.4. Управляющая организация несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу потребителя, а также лицам, совместно проживающим с ним, вследствие непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества. Управляющая организация освобождается от ответственности за ухудшение качества коммунальных услуг, если докажет, что оно произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов Управляющей организации или действия (бездействие) Управляющей организации, включая отсутствие у Управляющей организации необходимых денежных средств.

6.5. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по Договору с Собственника взыскивается задолженность в порядке, установленном законодательством.

6.6. В случае просрочки внесения оплаты по Договору в соответствии с разделом 5 настоящего Договора ответственность перед Управляющей организацией за просрочку оплаты или неуплату наступает у Собственника индивидуально по каждому отдельному жилому или нежилому помещению. В случае несвоевременной и не в полном объеме оплаты по Договору Управляющая организация оформляет документы и взыскивает в судебном порядке задолженность по оплате по Договору по каждому помещению отдельно. Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

6.7. Собственник, допустивший самовольное переустройство и перепланировку (реконструкцию) жилого помещения, несет ответственность в установленном законом порядке.

6.8. Управляющая организация не несет ответственность и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) Собственников и (или) членов их семьи, а также иных третьих лиц;
- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- использования Собственником общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- не обеспечения Собственником своих обязательств, установленных настоящим Договором.

6.9. Управляющая организация не несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества, если Собственниками помещений не профинансировано его содержание и ремонт.

6.10. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственника из-за недостатка средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и (или) ремонт общего имущества многоквартирного дома.

6.11. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе произвести перерасчет по количеству проживающих.

6.12. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственника. Собственник не отвечает по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственника.

6.13. Собственник, не обеспечивший допуск должностных лиц Управляющей организации и/или специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах тепло- и водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами.

6.14. В случае, если настоящий Договор был утвержден на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома одновременно с выбором Управляющей организации в качестве таковой, Управляющая организация не несет ответственность за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента вступления настоящего Договора в юридическую силу.

## **7. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор).**

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: природных, стихийных явлений (землетрясения, наводнения и т.п.), действия непреодолимых внешних факторов (действия органов государственной власти и местного самоуправления, военные действия) на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

7.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении или прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов. На период действия обстоятельств непреодолимой силы продолжительностью до 1 (одного) месяца действие настоящего Договора приостанавливается.

7.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

7.4. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 1 (одного) месяца, настоящий Договор может быть досрочно прекращен в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон по истечении 15 (пятнадцати) календарных дней со дня получения другой Стороной уведомления о досрочном прекращении настоящего Договора.

## **8. Срок действия Договора, его дополнение и изменение.**

8.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня внесения изменений в Реестр лицензий Ростовской области.

8.2. Срок действия Договора – 1 год.

8.3. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

8.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору утверждаются решением общего собрания собственников помещений и осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются Сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

## **9. Расторжение Договора.**

9.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

9.1.1. В одностороннем порядке:

**а) по инициативе Собственника в случае:**

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

принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей копии протокола решения

общего собрания и иных документов, подтверждающих правомерность принятого решения, договор не может быть расторгнут собственниками в случае, если управляющая организация выполнила свои обязательства по управлению многоквартирным домом (заключение договора, содержание и ремонт многоквартирного дома и нежилых помещений) до окончания срока действия договора.

принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения об отказе от исполнения настоящего Договора, если управляющая организация не выполняет условий Договора. При этом обязательно предоставляются доказательства существенного нарушения условий Договора, а также документы, подтверждающие правомерность принятого общим собранием решения – копию Протокола общего собрания, оформленных в письменной форме решений собственников, реестра участвующих в голосовании собственников, управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора;

**б) по инициативе Управляющей организации**, о чём Собственник должен быть предупреждён не позже, чем за два месяца до расторжения настоящего договора в случае если:

многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

собственники помещений в Многоквартирном доме на своём общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору либо своими действиями существенно затрудняют условия деятельности Управляющей организации.

9.1.2. По соглашению сторон.

9.1.3. В судебном порядке по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

9.1.4. В случае смерти собственника - со дня смерти.

9.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

9.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, продолжающихся более 2 месяцев подряд.

9.2. 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.

9.3. Настоящий Договор в случае его расторжения в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случаев смерти Собственника - физического лица или ликвидации Управляющей организации.

9.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате выполненных во время действия настоящего Договора Управляющей организацией работ и услуг.

9.5. В случае если платежи собственников не покрывают расходы Управляющей организации, понесенные в связи с исполнением Договора, а также инвестиционную составляющую, внесенную Управляющей организацией, она вправе доначислить и взыскать с собственников соответствующие расходы.

9.6. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников, а в отсутствии такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

9.7. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения настоящего Договора.

9.8. Если после заключения Договора будет принят закон или иной нормативно-правовой акт, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, то применению подлежат правила, содержащиеся в принятом законе или ином нормативно-правовом акте, а настоящий Договор должен быть приведен в соответствие с ним.

## 10. Прочие условия.

10.1. Контроль Собственником помещений деятельности Управляющей организации осуществляется путем:

- подписания уполномоченным общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме лицом актов выполненных работ и оказанных услуг;

- предоставления Управляющей организацией отчетности по взятым обязательствам в течение первого квартала года, следующего за отчетным;

- участия уполномоченного общим собранием Собственников лица в осмотрах общего имущества, составлении дефектной ведомости по результатам такого осмотра, подготовке перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов;

- актирования фактов не предоставления жилищно-коммунальных услуг или предоставления их не надлежащего качества.

10.2. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в срок, предусмотренный действующим законодательством РФ. При этом к претензии (жалобе) прилагаются обосновывающие ее документы.

10.3. Любое требование, уведомление или иное сообщение (обращение), направляемое Сторонами друг другу по настоящему Договору, считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посылным, заказным письмом, телефаксом, телеграммой по адресу, указанному в настоящем Договоре. При передаче обращения по факсу требуется предоставление оригинала в течение 1 рабочего дня.

10.4. Во исполнение ФЗ РФ от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных» Собственник выражает свое согласие на использование, обработку Управляющей организацией персональных данных Собственника (передачу их третьим лицам для осуществления расчетов за оказанные жилищно-коммунальные услуги) в период срока действия настоящего Договора.

10.5. Сторона по настоящему Договору, получившая обращение другой Стороны по поводу неисполнения настоящего Договора, обязана рассмотреть его и дать письменный ответ другой Стороне в течение 10 дней с момента получения указанного сообщения.

10.6. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

10.7. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

10.8. Настоящий Договор составлен: один экземпляр – для управляющей организации, и по одному экземпляру – для каждого из собственников помещений в многоквартирном доме, имеющих равную юридическую силу.

10.9. Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

## 11. Реквизиты сторон.

### Управляющая организация:

ООО «Доходные Дома»  
344092, г. Ростов-на-Дону,  
ул. Добровольского, 6Б, помещение 7  
ОГРН 1156196049437; ОКАТО 60401362000  
ИНН 6161074050; КПП 616101001  
р/сч 40702810302700000953  
в ПАО КБ «Центр-Инвест»  
к/сч 30101810100000000762  
БИК 046015762  
Директор

Смирнова Е.М.

### Собственник:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(фамилия, имя, отчество)  
паспорт \_\_\_\_\_  
выдан: \_\_\_\_\_  
зарегистрирован: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**Состав общего имущества МКД**

<b>Наименование элемента общего имущества</b>	
<b>I. Помещения общего пользования</b>	
Помещения общего пользования	
Межквартирные лестничные площадки	
Лестницы	
Лифтовые и иные шахты	
Коридоры	
Технические этажи	
Чердаки	
Технические подвалы	
<b>II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома</b>	
Фундаменты	
Стены и перегородки внутри подъездов	
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	
Наружные стены и перегородки	
Перекрытия	
Балконные плиты	
Крыши	
Двери	
Окна	
<b>III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование</b>	
Мусоропровод	
Вентиляция	
Дымовые трубы/вентиляционные трубы	
Водосточные желоба/водосточные трубы	
Светильники	
Магистраль с распределительным щитком	
Сети электроснабжения	
Домофоны	
Котлы отопительные	
Трубопроводы теплоснабжения	
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	
Бойлерные, (теплообменники)	
Элеваторные узлы	
Радиаторы	
Полотенцесушители	
Насосы	
Трубопроводы холодной воды	
Трубопроводы горячей воды	
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	
Общедомовые приборы учета потребляемых коммунальных ресурсов	
Трубопроводы канализации	
Трубопроводы газоснабжения	
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	
Указатели наименования улицы, переулка, площади, № дома, название управляющей компании	
Иное оборудование	
<b>IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества в многоквартирном доме</b>	
Общая площадь	
Парковка в границах земельного участка	

Детская площадка в границах земельного участка	
Спортивная площадка в границах земельного участка	
Зеленые насаждения в границах земельного участка	
Элементы благоустройства в границах земельного участка	
Ливневая канализация в границах земельного участка	
Иное общее имущество	

Собственник

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

Управляющая организация  
Директор ООО «Доходные Дома»  
\_\_\_\_\_ Смирнова Е.М.

**Перечень работ(услуг) по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.**

Наименование	Периодичность	Исполнитель
1. Ведение технической документации на МКД	Постоянно	УО
2. Осуществление контроля и составление актов недопоставки коммунальных услуг.	Постоянно	УО
3. Создание и ведение базы данных по МКД	Постоянно	УО
4. Ведение расчетов, выдача копий лицевых счетов и др.	Постоянно	УО
5. Ведение паспортно-регистрационного учета.	Постоянно	УО
6. Информирование собственников об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг	Постоянно	УО
7. Рассмотрение писем, заявлений, жалоб граждан, подготовка ответов по ним.	Постоянно	УО
8. Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями, поставщиками, подрядчиками на выполнение работ, оказание услуг.	Постоянно	УО
9. представительство интересов собственников в государственных, правоохранительных и иных органах.	Постоянно	УО
10. Претензионно-исковая работа.	Постоянно	УО
11. Работы по текущему ремонту в соответствии с планом, утвержденным собственниками помещений МКД	В соответствии с установленными сроками	УО
12 Аварийно-диспетчерской обслуживание МКД	Постоянно	УО

**Работы аварийного характера в жилых зданиях**

**К аварийным ситуациям относятся:**

- повреждения трубопроводов систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем и повреждению помещений;
- выходы из строя запорной, водоразборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем;
- засоры канализации в жилых и вспомогательных помещениях, приводящие к затоплению помещений;
- поступление воды в жилые и вспомогательные помещения;
- выход из строя оборудования внутри распорядительного устройства, повреждения электрокабелей, отключение электроэнергии в здании, подъезде, квартире;

Договоры с подрядчиками по аварийно-техническому обслуживанию должны предусматривать:

- выезд специалистов на место немедленно после получения сообщения от диспетчеров или граждан.
- принятие мер по немедленной локализации аварии;
- проведение необходимых ремонтных работ, исключающих повторение аварии.

**Содержание и текущий ремонт многоквартирного дома.**

**Осмотры(обследования) технического состояния жилых зданий.**

Целью осмотров является выявление неисправностей конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования зданий и организация их устранения, а также накопление информации для определения объемов и планирования текущего и капитального ремонтов на основании решений общего собрания собственников многоквартирного дома.

Проведение осмотров(обследований):

№	Элементы и помещения здания(объекта)	Кол-во осмотров в год	Примечание
1.	Крыши	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации
2.	Фасады	1	В период подготовки к весенне-летней эксплуатации
3.	Инженерное оборудование и коммуникации здания	1	Перед началом отопительного сезона
4.	То же, обслуживаемое спец. Организациями по договору с	1	В сроки, установленные

	собственником, владельцем здания		нормативными документами
5.	Вспомогательные помещения здания с проверкой состояния оборудования и коммуникаций, расположенных в них	1	В период подготовки к весенне-летней эксплуатации
6.	Внешнее благоустройство здания	1	В течение года

Помещения здания, его конструктивные элементы, инженерные системы подлежат также осмотру после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера, а так же в связи с жалобами и обращениями граждан. Результаты осмотра фиксируются и систематизируются для определения вида ремонтных работ.

### Подготовка к сезонной эксплуатации жилых домов.

#### 1. Подготовка к эксплуатации в весенне-летний период:

##### 1.1. Виды работ:

- очистка кровель от посторонних предметов и мусора. Укрепление и прочистка водосточных труб, колен и воронок;
- приведение в порядок чердачных и подвальных помещений;
- проверка состояния облицовки и штукатурки фасадов, мелкий ремонт;
- ремонт отмосток при посадках, отслоений от стен;
- ремонт полов на лестничных клетках. (в рамках средств на лицевом счете дома)

#### 2. Подготовка к эксплуатации в осенне-зимний период.

2.1. Работы выполняются во всех зданиях по утвержденному графику в период с 1 мая по 15 сентября.

##### 2.2. Виды работ:

- ремонт, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;
- ревизия и ремонт инженерного оборудования тепловых узлов и водопроводных вводов в жилых домах;
- ревизия и ремонт запорной арматуры систем отопления, горячего и холодного водоснабжения в подвалах и чердаках жилых домов;
- восстановление тепловой изоляции на трубопроводах, регулирующей арматуре;
- очистка от коррозии и окраска газопроводов, ограждение прямков в подвалах, герметизация вводов инженерных коммуникаций;
- ремонт, утепление и прочистка вентиляционных каналов;
- замена разбитых стеклоблоков, стекол окон, ремонт входных дверей и дверей вспомогательных помещений;
- устранение причин подтопления подвальных помещений.

#### Границы эксплуатационной ответственности между Управляющим и Собственником:

Управляющего	Собственника
1. Стойки горячего и холодного водоснабжения, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков.	1. Ответвления от стояков горячего и холодного водоснабжения после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру в квартире и сантехоборудование
2. Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирных электросчетчиков), отключающие устройства на квартиру.	2. Внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитках, включая квартирные электросчетчики.
3. Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками.	3. Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба или тройника общего стояка
4. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, запорно-регулирующей арматуры, коллективных приборов учета тепловой энергии, а так же другого оборудования, расположенного на этих сетях.	4. Ответвления от стояков системы отопления после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру и приборы отопления
5. По строительным конструкциям-внешняя поверхность стен помещения, оконных заполнений	5. По строительным конструкциям-внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение(квартиру)

Собственник

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

Управляющая организация

Директор ООО «Доходные Дома»

Смирнова Е.М.

Порядок проведения проверки наличия или отсутствия индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, распределителей и их технического состояния, достоверности предоставленных Собственником сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей

- а) Управляющая организация направляет Собственнику способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения, или вручает под роспись письменное извещение с предложением сообщить об удобных для Собственника дате (датах) и времени допуска Управляющей организации для совершения проверки и разьяснением последствий бездействия Собственника или его отказа в допуске Управляющей организации к приборам учета;
- б) Собственник обязан в течение 7 календарных дней со дня получения указанного извещения сообщить Управляющей организации способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения исполнителем, об удобных для Собственника дате (датах) и времени в течение последующих 10 календарных дней, когда Собственник может обеспечить допуск Управляющей организации в занимаемое им жилое или нежилое помещение для проведения проверки. Если Собственник не может обеспечить допуск Управляющей организации в занимаемое им жилое помещение по причине временного отсутствия, то он обязан сообщить Управляющей организации об иных возможных дате (датах) и времени допуска для проведения проверки;
- в) при невыполнении Собственником обязанности, указанной в пункте "б", Управляющая организация повторно направляет Собственнику письменное извещение в порядке, указанном в пункте "а", а Собственник обязан в течение 7 календарных дней со дня получения такого извещения сообщить Управляющей организации способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения исполнителем, информацию, указанную в пункте "б";
- г) Управляющая организация в согласованные с Собственником в соответствии с пунктом "б" или "в" дату и время обязан провести проверку и составить акт проверки и передать 1 экземпляр акта Собственнику. Акт проверки подписывается исполнителем и Собственником, а в случае отказа Собственника от подписания акта - исполнителем и 2 незаинтересованными лицами;
- д) если Собственник не ответил на повторное уведомление Управляющей организации либо 2 и более раза не допустил Управляющей организации в занимаемое им жилое или нежилое помещение в согласованные Собственником дату и время и при этом в отношении Собственника, проживающего в жилом помещении, у Управляющей организации отсутствует информация о его временном отсутствии в занимаемом жилом помещении, Управляющая организация составляет акт об отказе в допуске к прибору учета. Акт об отказе в допуске Управляющей организации к приборам учета, расположенным в жилом или в нежилом помещении Собственника, подписывается исполнителем и Собственником, а в случае отказа Собственника от подписания акта - исполнителем и 2 незаинтересованными лицами. В акте указываются дата и время прибытия Управляющей организации для проведения проверки, причины отказа Собственника в допуске Управляющей организации к приборам учета (если Собственник заявил Управляющей организации о таких причинах), иные сведения, свидетельствующие о действиях (бездействии) Собственника, препятствующих Управляющей организации в проведении проверки. Управляющая организация обязан передать 1 экземпляр акта Собственнику;
- е) Управляющая организация обязан в течение 10 дней после получения от Собственника, в отношении которого оставлен акт об отказе в допуске к прибору учета, заявления о готовности допустить Управляющей организации в помещение для проверки провести проверку, составить акт проверки и передать 1 экземпляр акта Собственнику. Акт проверки подписывается исполнителем и Собственником, а в случае отказа Собственника от подписания акта - исполнителем и 2 незаинтересованными лицами.

Собственник

Управляющая организация  
Директор ООО «Доходные Дома»  
Смирнова Е.М.

## **Порядок установления факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность**

При обнаружении Управляющей организацией (исполнителем) факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (далее - нарушение качества коммунальных услуг) всем или части Собственников (потребителей) в связи с нарушениями (авариями), возникшими в работе внутридомовых инженерных систем и (или) централизованных сетей инженерно-технологического обеспечения, исполнитель обязан зарегистрировать в электронном и (или) бумажном журнале регистрации таких фактов дату, время начала и причины нарушения качества коммунальных услуг (если они известны исполнителю). Если исполнителю такие причины неизвестны, то исполнитель обязан незамедлительно принять меры к их выяснению.

В течение суток с момента обнаружения указанных фактов исполнитель обязан проинформировать потребителей о причинах и предполагаемой продолжительности нарушения качества коммунальных услуг.

Дату и время возобновления предоставления потребителю коммунальных услуг надлежащего качества исполнитель обязан зарегистрировать в электронном и (или) бумажном журнале учета таких фактов.

При обнаружении факта нарушения качества коммунальной услуги потребитель уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или иную службу, указанную исполнителем (далее - АДС).

Сообщение о нарушении качества коммунальной услуги может быть сделано потребителем в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации АДС. При этом потребитель обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес помещения, где обнаружено нарушение качества коммунальной услуги и вид такой коммунальной услуги. Сотрудник АДС обязан сообщить потребителю сведения о лице, принявшем сообщение потребителя (фамилию, имя и отчество), номер, за которым зарегистрировано сообщение потребителя, и время его регистрации.

В случае если сотруднику АДС исполнителя известны причины нарушения качества коммунальной услуги он обязан немедленно сообщить об этом обратившемуся потребителю и сделать соответствующую отметку в журнале регистрации сообщений.

В случае если сотруднику АДС исполнителя не известны причины нарушения качества коммунальной услуги он обязан согласовать с потребителем дату и время проведения проверки факта нарушения качества коммунальной услуги (назначается не позднее 2 часов с момента получения от потребителя сообщения о нарушении качества коммунальной услуги, если с потребителем не согласовано иное время).

При этом работник АДС обязан немедленно после получения сообщения потребителя уведомить ресурсоснабжающую организацию, у которой исполнитель приобретает коммунальный ресурс для предоставления потребителям коммунальной услуги, дату и время проведения проверки.

По окончании проверки составляется акт проверки.

Если в ходе проверки будет установлен факт нарушения качества коммунальной услуги, то в акте проверки указываются дата и время проведения проверки, выявленные нарушения параметров качества коммунальной услуги, использованные в ходе проверки методы (инструменты) выявления таких нарушений, выводы о дате и времени начала нарушения качества коммунальной услуги.

Если в ходе проверки факт нарушения качества коммунальной услуги не подтвердится, то в акте проверки указывается об отсутствии факта нарушения качества коммунальной услуги.

Акт проверки составляется в количестве экземпляров по числу заинтересованных лиц, участвующих в проверке, подписывается такими лицами (их представителями), 1 экземпляр акта передается потребителю (или его представителю), второй экземпляр остается у исполнителя, остальные экземпляры передаются заинтересованным лицам, участвующим в проверке.

При уклонении кого-либо из заинтересованных участников проверки от подписания акта проверки такой акт подписывается другими участниками проверки и не менее чем 2 незаинтересованными лицами.

Если в ходе проверки между потребителем (или его представителем) и исполнителем, иными заинтересованными участниками проверки возник спор относительно факта нарушения качества коммунальной услуги и (или) величины отступления от установленных Правилами параметров качества коммунальной услуги, то потребитель и исполнитель, иные заинтересованные участники проверки определяют порядок проведения дальнейшей проверки качества коммунальной услуги.

Любой заинтересованный участник проверки вправе инициировать проведение экспертизы качества коммунальной услуги.

Если для проведения экспертизы качества коммунальной услуги необходим отбор образца соответствующего коммунального ресурса, то исполнитель обязан произвести или организовать проведение отбора такого образца. В этом случае в акте проверки должно быть указано кем инициировано проведение экспертизы, кем, в каких условиях и в какую емкость произведен отбор образца, каковы параметры качества отобранного образца (если их возможно определить), в какие сроки, куда и каким участником проверки отобранный образец должен быть передан для проведения экспертизы, порядок уведомления заинтересованных участников проверки о результатах экспертизы. Исполнитель обязан получить и приобщить к акту проверки экспертное заключение, содержащее результаты экспертизы. Исполнитель обязан получить и в течение 3 рабочих дней с даты получения экспертного заключения передать его копии всем заинтересованным участникам проверки, которые участвовали в проверке.

Если проведение экспертизы качества предоставления коммунальной услуги возможно в месте ее предоставления, то потребитель и исполнитель, иные заинтересованные участники проверки определяют дату и время проведения повторной проверки качества коммунальной услуги с участием приглашенного эксперта. В этом случае в акте проверки должны быть указаны дата и время проведения повторной проверки, кем инициировано проведение экспертизы, каким

участником проверки будет приглашен эксперт, из какой организации должен быть приглашен эксперт (если это определено заинтересованными участниками проверки на момент составления акта проверки).

Расходы на проведение экспертизы, инициированной потребителем, несет исполнитель. Если в результате экспертизы, инициированной потребителем, установлено отсутствие факта нарушения качества коммунальной услуги, то потребитель обязан возместить исполнителю расходы на ее проведение. Расходы на проведение экспертизы, инициированной иным участником проверки, несет такой участник.

Если ни один из заинтересованных участников проверки не инициировал проведение экспертизы качества коммунальной услуги, но при этом между потребителем и исполнителем, иными заинтересованными участниками проверки существует спор относительно факта нарушения качества коммунальной услуги и (или) величины отступления от установленных в Правилах параметров качества коммунальной услуги, то определяются дата и время проведения повторной проверки качества коммунальной услуги с участием приглашенных исполнителем представителей государственной жилищной инспекции РФ, представителей общественного объединения потребителей. В этом случае в акте проверки должны быть указаны дата и время проведения повторной проверки.

Акт повторной проверки подписывается помимо заинтересованных участников проверки также представителем государственной жилищной инспекции РФ и представителем общественного объединения потребителей. Указанным представителям исполнитель обязан передать по 1 экземпляру акта повторной проверки.

Датой и временем, начиная с которых считается, что коммунальная услуга предоставляется с нарушениями качества, являются:

а) дата и время обнаружения исполнителем факта нарушения качества коммунальной услуги всем или части потребителей, указанные исполнителем в журнале учета таких фактов;

б) дата и время доведения потребителем до сведения АДС сообщения о факте нарушения качества коммунальной услуги, указанные исполнителем в журнале регистрации сообщений потребителей, если в ходе проведенной в соответствии с настоящим разделом проверки такой факт будет подтвержден, в том числе по результатам проведенной экспертизы;

в) дата и время начала нарушения качества коммунальной услуги, которые были зафиксированы коллективным (общедомовым), общим (квартирным), индивидуальным прибором учета или иным средством измерения, которое предназначено для этих целей и используется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о единстве измерений, если указанные приборы учета и средства измерения способны сохранять зафиксированные сведения.

Период нарушения качества коммунальной услуги считается оконченным:

а) с даты и времени установления исполнителем факта возобновления предоставления коммунальной услуги надлежащего качества всем потребителям, указанных исполнителем в журнале регистрации таких фактов;

б) с даты и времени доведения потребителем до сведения АДС исполнителя сообщения о возобновлении предоставления ему коммунальной услуги надлежащего качества;

в) с даты и времени, указанных в акте о результатах проверки по итогам устранения причин нарушения качества коммунальной услуги;

г) с даты и времени возобновления предоставления коммунальной услуги надлежащего качества, которые зафиксированы коллективным (общедомовым), общим (квартирным), индивидуальным прибором учета или иным средством измерения, которое предназначено для этих целей и используется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о единстве измерений, если указанные приборы учета и средства измерения способны сохранять зафиксированные сведения.

После устранения причин нарушения качества коммунальной услуги исполнитель обязан удостоверить в том, что потребителю предоставляется коммунальная услуга надлежащего качества в необходимом объеме.

Если исполнитель не имеет возможности установить период нарушения качества коммунальной услуги на основе сведений, указанных в подпунктах "а", "б" и "г", то исполнитель обязан провести проверку устранения причин нарушения качества коммунальной услуги потребителю, который обращался с сообщением в АДС исполнителя.

Для этого исполнитель в согласованное с потребителем время обязан прибыть в помещение потребителя, провести проверку и составить акт о результатах проверки по итогам устранения причин нарушения качества коммунальной услуги, который подписывается потребителем (или его представителем) и исполнителем.

Если в соответствии с законодательством РФ для подтверждения качества предоставляемой коммунальной услуги требуется проведение экспертизы, исполнитель организует проведение такой экспертизы и несет расходы на ее проведение.

При уклонении потребителя от согласования времени проведения проверки исполнителем, а равно при уклонении потребителя от подписания акта о результатах проверки по итогам устранения причин нарушения качества коммунальной услуги исполнитель составляет такой акт, который подписывается исполнителем и не менее 2 незаинтересованными лицами. Указанный акт составляется в 2 экземплярах, один из которых передается потребителю (или его представителю).

При проведении указанной проверки и составлении акта о результатах проверки по итогам устранения причин нарушения качества коммунальной услуги могут участвовать также представители ресурсоснабжающей организации, государственной жилищной инспекции РФ, общественного объединения потребителей, если они принимали участие в проверке факта нарушения качества коммунальной услуги или если их участие в проверке устранения причин нарушения качества коммунальной услуги инициировано потребителем или исполнителем. В этом случае исполнитель обязан уведомить указанных лиц о дате и времени проведения проверки устранения причин нарушения качества коммунальной услуги. Указанные лица вправе отказаться от участия в такой проверке, уведомив об этом исполнителя.

Собственник

Управляющая организация

Директор ООО «Доходные Дома»

Смирнова Е.М.