

**Договор № 3/2022**  
**управления многоквартирным домом**  
**(множественностью лиц на стороне собственника)**

г. Тюмень

«21» ноября 2022г.

**Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме № 6, по улице Елизарова, города Тюмени** (далее по тексту именуемый — Многоквартирный дом, Собственники), в лице Кияевой Ирины Валерьевны, собственника квартиры № 7 (согласно решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме – протокол общего собрания № 1 от 21 ноября 2022г.), с одной стороны,

и **Общество с ограниченной ответственностью «Сибиряк»** (ООО «Сибиряк»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Бутакова Алексея Андреевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме № 6, по ул. Елизарова, г. Тюмени, на условиях, согласованных с Управляющей организацией, является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. Актуализация информации, фиксация сведений о новых Собственниках помещений, о смене Собственников, о прекращении права собственности на помещения, о вселении или выселении граждан, в т. ч. Нанимателей и т.д. осуществляется Управляющей организацией путем ведения реестра, включающего в себя необходимую информацию, но не являющегося неотъемлемой частью Договора.

1.3. Настоящий Договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, т.к. включает в себя элементы разных видов договоров.

1.4. Наименование, адрес, реквизиты расчетного счета и иная контактная информация Управляющей организации указаны в разделе 13 (Реквизиты и адреса Сторон) настоящего Договора.

1.5. Собственники помещения дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: анкетные данные (фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения), паспортные данные, адрес места жительства, семейное, социальное и семейное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей. Хранение персональных данных Собственника осуществляется в течение срока действия Договора и после его расторжения в течение срока исковой давности, в течение которого могут быть предъявлены требования, связанные с исполнением Договора.

1.6. Управляющая организация обеспечивает конфиденциальность персональных данных собственника помещения и безопасность этих данных при их обработке. Управляющая организация вправе поручить обработку персональных данных по договору другому лицу, путем включения в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По договору управления многоквартирным домом Управляющая организация, действующая по заданию собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Тюмень, ул. Елизарова, дом 6, в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, предоставлять коммунальные услуги (в случае если собственниками помещений не принято решение о заключении договоров на предоставление коммунальных услуг непосредственно с ресурсоснабжающими организациями) и пользующимся помещениями в этом доме лицам, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

### 2.2. Управление многоквартирным домом включает в себя следующие виды работ, услуг:

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования нежилыми помещениями собственниками нежилых помещений;
- надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- обеспечение реализации решения вопросов пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;
- обеспечение предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся жилыми и нежилыми помещениями по перечню и в порядке, установленными настоящим договором.

2.3. Под лицами, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями признаются: собственники жилых помещений и члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их семей, собственники нежилых помещений или владельцы нежилых помещений по иным законным основаниям.

2.4. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией от имени и в интересах Собственников в период срока действия договора, установленного настоящим договором.

2.5. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома утвержден общим собранием собственников и отражен в Приложении № 2 к настоящему договору.

2.6. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме согласно перечню, утвержденному решением общего собрания собственников помещений и отраженному в Приложении № 1 к настоящему договору, содержащему сведения о периодичности их оказания и выполнения, и размере их платы (далее Перечень услуг и работ).

2.7. Условия настоящего договора устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2.8. Работы и услуги, являющиеся предметом настоящего договора, выполняются Управляющей организацией самостоятельно и/или с привлечением иных лиц на основании договоров, заключенных в интересах Собственников.

2.9. Текущий ремонт общего имущества проводится по отдельному решению общего собрания собственников помещений или в случае принятия решения общего собрания собственников о наделении полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме - по решению Совета дома для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов). В состав данных работ не входят работы по текущему ремонту дверей в жилое или нежилое помещение, не являющееся помещением общего пользования, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих помещений.

2.10. Капитальный ремонт общего имущества проводится по отдельному решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования).

2.11. Необходимость выполнения работ по текущему и/или капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (сроки работ, объем работ, стоимость, порядок финансирования, сроки возмещения расходов и т.д.) определяется собственниками помещений, по предложению Управляющей организации по результатам актов осмотра общего имущества или органами власти, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами РФ.

При наличии предписания, выданного органами власти, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами РФ, собственники помещений обязаны немедленно принять меры по устранению выявленных дефектов.

2.12. Управляющая организация обеспечивает Собственников помещений коммунальными услугами для бытового потребления гражданами и производственного потребления Владельцами нежилых помещений на основе договорных отношений с ресурсоснабжающими организациями, заключенных в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома или при отсутствии такового в порядке, установленном законодательством РФ.

При этом условия предоставления собственникам помещений коммунальных услуг определяются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, которые устанавливают:

- требования к качеству предоставляемой коммунальной услуги (коммунальных услуг);
- порядок определения объема (количества) потребленного коммунального ресурса;
- периодичность и порядок проведения Управляющей организацией проверок наличия или отсутствия приборов учета и их технического состояния, достоверности предоставленных пользователем помещений сведений о показаниях таких приборов учета;
- порядок определения объема предоставленных коммунальных услуг и размера платы за коммунальные услуги;
- порядок установления факта не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества;
- порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;
- основания и порядок приостановления и ограничения предоставления коммунальных услуг.

2.13. Управляющая организация обеспечивает реализацию решения вопросов пользования общим имуществом многоквартирного дома в соответствии с предложениями Собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с собственными предложениями, а также предложениями третьих лиц.

Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме, от имени и в интересах Собственников помещений, и в собственных интересах, с письменным согласованием Совета многоквартирного дома.

Соответствующие отношения Управляющей организации с Собственниками помещений в многоквартирном доме регулируются в порядке, установленном ЖК РФ.

2.14. При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться условиями настоящего договора, федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента РФ, Правительства РФ и федеральных органов исполнительной власти, в том числе, действующими в части, не противоречащей Жилищному кодексу РФ, регламентирующими взаимоотношения сторон, в том числе:

- «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание 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», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 (далее - Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме) в действующих редакциях в период действия настоящего договора,

- «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг) в действующих редакциях в период действия настоящего договора,

- «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными Постановлением Госстроя России от 27.09.03г. № 170 (далее - Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда).

- «Правилами пользования жилыми помещениями», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.06 г. № 25 (далее – Правила пользования жилыми помещениями) в действующих редакциях в период действия настоящего договора;

- иными действующими нормами законодательства РФ в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, регулирующими взаимоотношения сторон по управлению многоквартирным домом,

- нормативными актами органов местного самоуправления,

- решениями уполномоченных органов по регулированию тарифов на коммунальные услуги.

2.15. Работы и услуги, не вошедшие в перечни работ и услуг, являющиеся предметом настоящего договора, и выполняемые на границе эксплуатационной ответственности собственников, выполняются Управляющей организацией дополнительно по установленному ею прейскуранту. Прейскурант на платные услуги размещается на информационной доске по месту нахождения Управляющей организации или на ее официальном интернет-сайте (при наличии).

### 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 3.1. Собственники помещений (жилых, нежилых) обязуются:

3.1.1. Использовать помещения, а также подсобные помещения и оборудование без ущемления жилищных, иных прав и свобод других граждан.

Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

3.1.2. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

3.1.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.1.4. Использовать земельный участок, закрепленный за многоквартирным домом, без ущерба для других лиц.

3.1.5. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать правила и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

➤ производить переустройство (установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения) и перепланировку помещения (изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения) только после получения разрешительных документов в порядке, установленном законодательством РФ,

➤ соблюдать чистоту и порядок в квартире, подъездах, лифтах, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования

➤ не курить в подъездах, лифтах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования

➤ выносить мусор, пищевые и строительные отходы в специально отведенные места (контейнерная площадка),

➤ осуществлять сдачу использованных ртутьсодержащих отходов (ламп) в специальные места их приема,

➤ использовать жилое помещение для проживания граждан,

➤ бережно относиться к расположенному в помещении оборудованию, а также к общему имуществу дома, объектам благоустройства (контейнерные площадки, малые архитектурные формы и т.д.) и зеленым насаждениям, обеспечивать их сохранность;

➤ обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования, не допускать неисправности смывных бачков, ведущей к конденсату на трубопроводе холодного водоснабжения и преждевременному износу труб,

➤ не допускать поломок установленных в помещении сантехнических приборов, арматуры, оберегать открыто проложенные трубопроводы от механических воздействий,

➤ устранять конденсат на трубах водопровода и канализации в санитарных узлах и кухнях частым проветриванием помещений при полностью открытых вентиляционных отверстиях,

➤ содержать в чистоте воздухозаборные решетки и отводы вентиляционных каналов,

- не устанавливать в вентиляционных каналах не предусмотренные проектом вытяжные вентиляторы, не перекрывать вентиляционные каналы и воздухозаборные решетки вытяжным воздуховодом от принудительной вытяжки с электрических (газовых) плит,
- не допускать увеличение влажности воздуха в квартире выше нормативной, проветривать помещения,
- при установленных пластиковых окнах необходимо проветривать помещение (обеспечивать однократный воздухообмен в час (в том числе и зимой), во избежание образования избыточной влаги,
- не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся, едкие жидкости и кислоты;
- во избежание засора канализационной сети не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, пищевые отходы, наполнители для кошачьих туалетов и иные посторонние предметы;
- не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;
- не допускать утечек через водоразборную арматуру;
- оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок;
- оберегать трубы из полимерных материалов от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин,
- для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой, категорически запрещается применять металлические щетки;
- при засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой, пластмассовые трубопроводы прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом,
- не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте помещения,
- не устанавливать самодельных предохранительных электрических устройств,
- не совершать действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум и вибрацию;
- соблюдать в помещении тишину с 22 часов вечера до 8 часов утра (в выходные и праздничные дни с 22 часов вечера до 9 часов утра), либо осуществлять пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов дома;
- производить текущий ремонт помещения: побелку, окраску и оклейку стен, потолков, дверей, окраску полов, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, замену оконных и дверных приборов, а также ремонт внутриквартирной электропроводки, внутриквартирных инженерных систем (трубы горячего и холодного водоснабжения, канализации и иное оборудование) согласно границам эксплуатационной ответственности;
- не использовать газовые и электроплиты для обогрева помещения,
- не загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, балконы и лоджии легко воспламеняющимися и иными предметами (бытовые вещи, ящики, инвентарь, мебель и прочие предметы) с целью соблюдения пожарной безопасности;
- не осуществлять переоборудование и пристройку балконов и лоджий,
- не устанавливать эркеры и козырьки,
- не застраивать меж балконное пространство,
- не использовать чердаки для сушки белья, устройства мастерских или складов,
- не крепить без соответствующего разрешения на стены и кровлю дома растяжки, вывески, антенны, кондиционеры и т. п.,
- не красить снаружи оконные рамы краской, отличающейся по цвету от установленного для данного здания, либо устанавливать пластиковые окна другого цвета,
- осуществлять содержание домашних животных в соответствии с Законом Тюменской области от 20.03.2019г. № 21 «Об обращении с животными в Тюменской области».

3.1.6. При обнаружении неисправностей (аварий) внутриквартирного оборудования и (или) на внутри домовых инженерных системах, приборах учета, а также при иных нарушениях, возникающих при использовании коммунальных ресурсов, немедленно сообщать о них Управляющей организации и в аварийно-диспетчерскую службу.

3.1.7. Предоставлять доступ работникам или представителям Управляющей организации (в том числе работникам аварийных служб) в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра и (или) выполнения необходимых ремонтных работ на внутридомовых инженерных системах, находящихся в помещении и входящих в состав общего имущества - в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.1.7.1. Если Собственник в помещении (жилом, нежилом) произвел работы (кафельная плитка, декоративные короба, перегородки и т.д.), которые затрудняют доступ работникам Управляющей организации к объектам, входящим в перечень общего имущества, для производства вышеуказанных работ, то Собственник обязан немедленно за свой счет, принять меры по их устранению. Собственник не имеет в дальнейшем права требовать от Управляющей организации безвозмездного выполнения или компенсации выполненных Собственником восстановительных работ, указанных в настоящем пункте договора.

3.1.7.2. В случае если Собственник не обеспечил доступ в занимаемое помещение и к объектам, входящим в состав общего имущества, что повлекло причинение ущерба Управляющей организации и/или третьим лицам (иным нанимателям, собственникам помещений), то Собственник возмещает этот ущерб в полном объеме и за свой счет.

3.1.8. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги в размере и в порядке, установленном в разделе № 6 настоящего договора.

До государственной регистрации права собственности на данное жилое помещение в порядке наследования, будущий собственник обязан вносить плату за жилое помещение в полном объеме пропорционально переходящего к нему наследственного имущества (ст. 1175 ГК РФ).

До заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или управомоченные ими лица.

3.1.9. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственников в случае их временного отсутствия (на срок более двух дней) на случай возникновения аварийной ситуации и проведения аварийных работ, а в случае непредставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам, и их имуществу в полном объеме и за свой счет.

3.1.10. В случае длительного отсутствия вместе со всеми совместно проживающими членами семьи (отпуск, командировка, лечение в клинике, дачное или садоводческое общество и т.д.), в целях не допущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения, и сообщать Управляющей организации контактные телефоны и адреса лиц, имеющих право доступа в помещение).

3.1.11. В течение 20 календарных дней рассматривать через Совет многоквартирного жилого дома предложения Управляющей организации о распоряжении общим имуществом (сдача в аренду, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также на иные цели, устанавливаемые Собственниками. О принятом решении письменно уведомить Управляющую организацию.

3.1.12. Организовывать и проводить по предложению Управляющей организации или по требованию надзорных органов (предписание) общие собрания собственников помещений по вопросам выполнения работ по текущему и/или капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, в порядке, установленном требованиями законодательства РФ и условиями настоящего договора.

3.1.13. Избрать на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме Совет дома и председателя Совета дома. Копию соответствующего протокола представить Управляющей организации.

3.1.14. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи коммунальных услуг.

3.1.15. Сообщать Управляющей организации об установке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в течение пяти рабочих дней с момента их опломбировки в ресурсоснабжающих организациях.

Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Тюмени в порядке, определяемом Правительствами РФ и Тюменской области.

3.1.16. Письменно сообщить Управляющей организации об отчуждении помещения и иных обстоятельствах, способных повлиять на взаимоотношения сторон (сдача в аренду, изменение статуса помещения и т.д.) путем направления в течение 5 (пяти) дней соответствующего заявления с приложением к нему копий документов, подтверждающих совершение гражданско-правовой сделки. Данный пункт применяется в отношении нежилых помещений.

Собственник помещения при расторжении настоящего договора (продажа, дарение помещения и т.д.) обязуется произвести оплату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вперед до момента переоформления права собственности на нового собственника.

3.1.17. Предоставить на период действия настоящего договора на безвозмездной основе помещения для размещения сотрудников Управляющей организации, непосредственно участвующих в исполнении договора, и для хранения, используемого ими для работы инвентаря и оборудования. Перечень помещений, передаваемых Управляющей организации отражен в Приложении № 4 к настоящему договору.

3.1.18. Передавать Управляющей организации для хранения копии протоколов общих собраний Собственников и иной документации о проведении указанных собраний, а также направлять копии указанных документов собственнику помещений Многоквартирного дома, находящихся в муниципальной собственности.

Лицом, ответственным за передачу Управляющей организации для хранения копии протоколов общих собраний Собственников и иной документации о проведении таких собраний, является инициатор и (или) председатель соответствующего собрания. Передача документации, предусмотренной абзацем 1 настоящего пункта, осуществляется любым способом, позволяющим отследить факт их получения Управляющей организацией.

Инициатор проведения общего собрания Собственников обязан хранить документацию (оригиналы) о проведении соответствующего собрания.

### **3.2. Собственники вправе:**

3.2.1. Получать услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги (при наличии договорных отношений) надлежащего качества, соразмерно объему денежных средств, поступивших от Собственников.

3.2.2. Получать от Управляющей организации акт о непредоставлении (предоставлении ненадлежащего качества) услуг по настоящему договору и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

3.2.3. Получать от Управляющей организации информацию об объемах и качестве услуг по настоящему договору, условиях их предоставления, изменении размера платы за услуги и порядке их оплаты.

3.2.4. Требовать от Управляющей организации перерасчета размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и за коммунальные услуги (при наличии договорных отношений) в связи с непредоставлением (несоответствием) услуг.

3.2.5. Требовать предъявления уполномоченным представителем Управляющей организации документов (удостоверение, доверенность), подтверждающих их полномочия при осуществлении работ, предусмотренных в подпунктах 3.4.5., 3.4.12 настоящего договора.

3.2.6. При причинении имуществу Собственника ущерба вследствие аварий на внутридомовых инженерных сетях требовать от Управляющей организации составления акта о причинах и фактических объемах повреждений. Данные акты оформляются бесплатно по письменному обращению Собственника.

3.2.7. Требовать от Управляющей организации возмещения ущерба, причиненного имуществу Собственника вследствие не исполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего договора в порядке, установленном законодательством РФ.

3.2.8. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по договору управления в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

3.2.9. Расторгнуть настоящий договор в случае прекращения права собственности, путем предоставления Управляющей организации копий документов, подтверждающих данный факт (копия договора купли-продажи, дарения, мены и т.д.) и по иным основаниям, предусмотренным настоящим договором.

3.2.10. Возместить Управляющей организации понесенные расходы на изготовление технической документации по многоквартирному дому в случае отсутствия указанной документации на момент принятия дома в управление при наличии решения Собственников оформленного в виде протокола общего собрания собственников о необходимости восстановления и/или изготовления технической документации. Сумма возмещения таких расходов, приходящаяся на каждого Собственника, определяется Управляющей организацией от общей суммы понесенных расходов пропорционально доле каждого Собственника на общее имущество в многоквартирном доме.

Оплата Собственниками указанных в настоящем пункте расходов производится ими на основании выставляемых Управляющей организацией каждому Собственнику соответствующих счетов.

В случае утраты технической документации на многоквартирный дом по вине Управляющей организации, последняя обязана восстановить техническую документацию за свой счет.

3.2.11. Осуществлять иные права и обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

### **3.3. Собственники не вправе:**

3.3.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), водоподогреватели мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

3.3.2. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых) или индивидуальных (квартирных) приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном законодательством порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом либо в технический паспорт помещения.

3.3.3. Самовольно устанавливать дополнительную регулирующую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим собственникам.

3.3.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

3.3.5. Допускать хранение и стоянку транспортных средств на придомовой территории, в том числе на проездах перед главным входом в дом (подъезд), если такая стоянка (хранение) влечет создание препятствий для прохода пешеходов, подъезда спецтранспорта к площадкам для мусоросборников, а также для проезда и подъезда пожарной техники, машин скорой медицинской помощи, транспортных средств подразделений полиции, аварийно-спасательных служб, иных специальных и специализированных транспортных средств к жилому дому. А также не допускать стоянку (хранение) транспортных средств на тротуарах, газонах, детских, игровых и спортивных площадках в соответствии с правилами благоустройства г. Тюмени.

### **3.4. Управляющая организация обязуется:**

3.4.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом с даты указанной в приказе Государственной жилищной инспекции Тюменской области о включении в реестр лицензии управления многоквартирными домами.

3.4.2. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда по перечню, объему услуг, работ и условиям их выполнения, определяемых в соответствии с порядком, установленным разделом № 2 настоящего договора.

3.4.3. Обеспечить Собственникам предоставление коммунальных услуг в необходимом им объеме, надлежащего качества, безопасных для их жизни и здоровья и не причиняющие вреда их имуществу в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, со статьей 157 Жилищного кодекса РФ, в случае если собственниками помещений не принято решение о заключении договоров на предоставление коммунальных услуг непосредственно с ресурсоснабжающими организациями.

3.4.4. Принимать меры к устранению недостатков качества услуг, отраженных в п. 3.4.2. и п. 3.4.3., в порядке и в сроки, установленные законодательством РФ.

3.4.5. Незамедлительно принимать меры по устранению аварий на внутридомовых инженерных сетях. После получения заявки об аварии работы по ее устранению должны быть начаты незамедлительно (не более часа с момента получения заявки). Сроки устранения аварий не должны превышать сроков устранения, установленных Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда или иными нормативными актами.

3.4.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования.

3.4.7. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в сезонные периоды.

3.4.8. Осуществлять контроль за качеством технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

3.4.9. Принимать и хранить техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы. В случае отсутствия, утраты или порчи технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением Многоквартирного дома документов Управляющая организация обязана принять исчерпывающие меры к их восстановлению. Управляющая организация также обязана хранить передаваемые ей Собственниками копии протоколов общих собраний Собственников и иных документов о проведении указанных собраний.

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 договора.

Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление утраченной/утерянной технической документации, ранее находящейся в предыдущих Управляющих организациях, возмещаются Управляющей организацией собственниками помещений в многоквартирном доме, по решению общего собрания.

3.4.10. Уведомлять Собственников путем размещения информации на информационных досках многоквартирного дома:

- об изменении размера платы, порядка и условий содержания и ремонта многоквартирного дома, в рамках настоящего договора в срок не позднее, чем за 30 дней до наступления перечисленных выше событий;
- о предстоящем ремонте (текущем или капитальном) общего имущества в многоквартирном доме не позднее, чем за 10 календарных дней до начала работ.

3.4.11. Обеспечить информирование собственников помещений в течение суток об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий, путем размещения соответствующей информации на информационных досках многоквартирного дома.

3.4.12. Участвовать в проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также по требованию Собственников направлять своего представителя для выяснения причин непредоставления (предоставления ненадлежащего качества) жилищных или коммунальных услуг с составлением соответствующего акта, а также акта о причинении ущерба имуществу Собственника в связи с авариями на общем имуществе.

3.4.13. Производить в установленном порядке уменьшение размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги при предоставлении данных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность в порядке, регламентированном нормативными актами.

3.4.14. Организовать самостоятельно или с привлечением ОАО «ТРИЦ» начисление, сбор и перечисление платежей, осуществляемых Собственниками в соответствии с настоящим договором, обеспечивая выставление платежных документов не позднее **пятого** числа месяца, следующего за расчетным месяцем. Платежные документы должны соответствовать требованиям действующего законодательства РФ.

3.4.15. В порядке, установленном настоящим договором, направлять Собственникам платежные документы для оплаты услуг, предоставляемых по настоящему договору, не позднее **пятого** числа месяца, следующего за расчетным **путем разноса платежных документов в поквартирные почтовые ящики, в развернутом виде.**

3.4.16. Рассматривать в течение 10 рабочих дней со дня поступления заявления, обращения, претензии Собственника, оформленные в письменном виде и/или поступившие по электронной почте (в установленные действующим законодательством сроки, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.

3.4.17. Ежегодно в течение второго квартала текущего года представлять собственникам помещений в многоквартирном доме план на текущий год, путем размещения в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее по тексту - ГИС ЖКХ); в течение первого квартала следующего за отчетным годом - годовой отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, путем размещения в ГИС ЖКХ. **Форма отчета** о выполнении договора управления утверждена общим собранием собственников помещений многоквартирного дома и является Приложением № 3 к настоящему договору.

3.4.18. Осуществлять прием, накопление и утилизацию ртутьсодержащих отходов для передачи их на утилизацию специализированным организациям.

3.4.19. В срок, установленный действующим законодательством РФ передать техническую документацию на многоквартирный дом вновь выбранной Управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом при выборе Собственниками непосредственного управления, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

3.4.20. Информировать пользователей помещений об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, общим имуществом многоквартирного дома, о мерах по энергосбережению о порядке установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых пользователями помещений коммунальных услуг, и о иных изменениях в законодательстве, относящихся к предмету настоящего договора, путем размещения на информационных досках многоквартирного дома и передачи председателю Совета дома.

3.4.21. Исправлять повреждения санитарно-технического и иного оборудования, находящегося до границы эксплуатационной ответственности Собственника.

3.4.22. Раскрывать информацию о своей деятельности на собственном сайте (при наличии) или в порядке, регламентированном Правительством РФ.

### **3.5. Управляющая Организация вправе:**

3.5.1. Требовать допуска работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра и (или) выполнения необходимых ремонтных работ к внутридомовым инженерным системам и/или к конструктивным элементам дома, входящим в состав общего имущества дома.

3.5.2. Требовать от Собственников платы за жилое помещение и коммунальные услуги в порядке и на условиях настоящего договора и принимать меры по взысканию задолженности путем обращения в судебные органы с отнесением на собственника понесенных судебных расходов.

3.5.3. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений без права голосования, в т.ч. инициировать общее собрание собственников многоквартирного дома, направлять предложения о необходимости их организации и проведения по вопросам проведения работ по текущему или капитальному ремонтам, о пользовании общим имуществом дома и иным вопросам, необходимым для надлежащего исполнения обязательств по настоящему договору.

3.5.4. С согласия Собственников распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, на ликвидацию аварий на общем имуществе, на восстановление общего имущества после вандальных действий, и на иные цели устанавливаемые Собственниками, с правом оставления за собой 20 (двадцать) % средств полученных от использования общего имущества в качестве вознаграждения.

3.5.5. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их Собственниками не по назначению.

3.5.6. В счет уменьшения своих обязательств перед третьими лицами (ресурсоснабжающими организациями, подрядчиками), привлеченных к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору, уступить указанным лицам право требования взыскания суммы задолженности собственников жилых/нежилых помещений перед Управляющей организацией за жилищно-коммунальные услуги, на основании заключенного договора в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ и нормами действующего законодательства РФ.

3.5.7. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору, за исключением средств по статье «Текущий ремонт».

3.5.8. Управляющая организация вправе изменить очередность и (или) график выполнения отдельных работ и услуг при необходимости предотвращения аварийных ситуаций, а также самостоятельно определять подрядчика, порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, включая очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг исходя из климатических условий, сезонности производства отдельных видов работ, технического состояния и конструктивных особенностей многоквартирного дома, технических и финансовых возможностей Управляющей организации.

3.5.9. Управляющая организация наделена правом представлять интересы собственников помещений многоквартирного дома в суде по спорам об использовании общего имущества многоквартирного дома третьими лицами, по спорам о взыскании с ранее управлявшей многоквартирным домом управляющей организации неизрасходованных остатков денежных средств, поступивших ей от собственников помещений.

3.5.10. Осуществлять иные права и обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ и условиями настоящего договора.

#### 4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Плата за помещение (жилое, нежилое) и коммунальные услуги (при наличии договоров между управляющей организацией и поставщиками коммунальных ресурсов) для Собственников по настоящему Договору включает в себя:

1) плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Размер платы за текущий ремонт, отражен в Приложении № 6 к настоящему договору, носит накопительный характер, и используется для выполнения работ по текущему ремонту в порядке, отраженном в п. 2.9., п. 2.11. настоящего договора.

Плата за капитальный ремонт, проведенный в порядке, отраженном в п. 2.10.-2.11. настоящего договора, отражается в платежном документе отдельной строкой, в размере и в порядке, установленном решением собственников помещений многоквартирного дома.

2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, и осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ или решением собственников помещений (при наличии договоров между управляющей организацией и поставщиками коммунальных ресурсов).

Собственники нежилых помещений заключают отдельный договор со специализированной организацией на предоставление услуг по обращению с коммунальными отходами, коммунальные ресурсы (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение) и оплату данных услуг по настоящему договору не производят.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме составляет 21 (Двадцать один) руб. 70 коп., за один квадратный метр общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, устанавливается на срок один год и не подлежит в дальнейшем увеличению в одностороннем порядке без решения собственников Многоквартирного дома, оформленного протоколом общего собрания собственников.

4.3. Стороны договорились, что перечень и стоимость отдельных услуг и работ, составляющих размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме отраженный в п. 4.2., указан в Приложении № 6 к настоящему договору.

4.4. Плата за помещение (жилое, нежилое) вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на расчетный счет Управляющей организации, указанный в платежных документах, представленных не позднее 05 числа месяца, следующего за расчетным месяцем, в следующем порядке:



- за жилые помещения - собственниками и нанимателями на основании платежных документов, выставяемых Управляющей организацией и (или) на основании платежных документов, выставяемых ОАО «ТРИЦ» в расчетно-кассовые центры ОАО «ТРИЦ» и иные пункты приема платежей;

- за нежилые помещения органов местного самоуправления, переданные в аренду - собственником на основании платежных документов выставленных Управляющей организацией и на ее расчетный счет,

- за нежилые помещения, находящиеся в собственности граждан и юридических лиц - собственником на основании платежных документов выставленных Управляющей организацией и на ее расчетный счет и (или) на основании платежных документов, выставяемых ОАО «ТРИЦ» в расчетно-кассовые центры ОАО «ТРИЦ» и иные пункты приема платежей.

4.5. Плата за коммунальные услуги, при наличии договоров на поставку данных услуг, между Управляющей организацией и ресурсоснабжающими организациями, вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на расчетный счет Управляющей и/или ресурсоснабжающей организации, указанный в платежных документах, представленных не позднее 05 числа месяца, следующего за расчетным месяцем, в следующем порядке:

- за жилые помещения - собственниками и нанимателями на основании платежных документов, выставяемых ОАО «ТРИЦ» в расчетно-кассовые центры ОАО «ТРИЦ» и иные пункты приема платежей;

- за нежилые помещения, находящиеся в собственности граждан и юридических лиц - на основании платежных документов, выставяемых ОАО «ТРИЦ» в расчетно-кассовые центры ОАО «ТРИЦ» и иные пункты приема платежей или непосредственно на расчетный счет ресурсоснабжающих организаций по заключенным с ними договорам,

- за нежилые помещения органов местного самоуправления, переданные в аренду - собственником в порядке, регламентированном нормативными актами или заключенными договорами.

4.5.1. Собственники помещений в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносят плату за коммунальные услуги, предоставленные им в жилом (или нежилом) помещении, и плату за коммунальные ресурсы на содержание общего имущества в многоквартирном доме (далее – КР на СОИ).

4.5.2. Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную Собственникам в жилом помещении, оборудованном индивидуальным прибором учета, определяется исходя из показаний такого прибора учета за расчетный период.

4.5.3. При отсутствии индивидуального прибора учета холодной воды, горячей воды, размер платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, предоставленную Собственникам, определяется исходя из нормативов потребления коммунальной услуги.

4.5.4. При отсутствии индивидуального прибора учета тепловой энергии размер платы за коммунальную услугу по отоплению, предоставленную Собственникам в жилом помещении, определяется исходя из норматива потребления коммунальной услуги или исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии.

4.5.5. 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 приборов учета холодной и горячей воды за расчетный период, а при отсутствии приборов учета холодной и горячей воды - исходя из норматива водоотведения.

4.5.6. Внесение Собственниками (жилых, нежилых) помещений платы за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающую организацию рассматривается как выполнение обязательства по внесению платы за соответствующий вид коммунальной услуги перед Управляющей организацией.

4.6. Собственники имеют право вносить плату за содержание и ремонт помещений частями за прошедший месяц до окончания установленного срока внесения соответствующих платежей или осуществлять предварительную оплату услуг по содержанию и ремонту помещений многоквартирного дома в счет будущих периодов.

4.7. Наниматели жилых помещений по договору социального найма вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, в порядке и в размере, установленным решением общего собрания собственников помещений и условиями настоящего договора.

До заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и (или) органы местного самоуправления или управомоченные ими лица.

4.8. Льготы и субсидии на оплату услуг, являющихся предметом настоящего договора, предоставляются Собственнику и совместно проживающим с ним гражданам в соответствии с действующим законодательством РФ и нормативными актами органов местного самоуправления.

4.9. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за жилищные услуги и коммунальные услуги.

При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.10. При предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и за коммунальные услуги осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.

Факт невыполнения или ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по договору управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным Собственником и Управляющей организацией, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным постановлением.

Не допускается изменение размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и

здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.11. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.

## **5. ПОРЯДОК УСТАНОВЛЕНИЯ ФАКТА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО КАЧЕСТВА И (ИЛИ) С ПЕРЕРЫВАМИ, ПРЕВЫШАЮЩИМИ УСТАНОВЛЕННУЮ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ**

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

5.2. В течение суток с момента обнаружения указанных фактов Управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений о причинах и предполагаемой продолжительности нарушения качества коммунальных услуг.

5.3. Дату и время возобновления предоставления Собственнику коммунальных услуг надлежащего качества Управляющая организация обязана зарегистрировать в электронном и (или) бумажном журнале учета таких фактов.

5.4. При обнаружении факта нарушения качества коммунальной услуги Собственник уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации.

5.5. Сообщение о нарушении качества коммунальной услуги может быть сделано Собственником в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации аварийно-диспетчерской службой. При этом Собственник обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес помещения, где обнаружено нарушение качества коммунальной услуги и вид такой коммунальной услуги. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан сообщить Собственнику сведения о лице, принявшем сообщение Собственника (фамилию, имя и отчество), номер, за которым зарегистрировано сообщение Собственника, и время его регистрации.

5.6. В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы Управляющей организации известны причины нарушения качества коммунальной услуги он обязан немедленно сообщить об этом обратившемуся Собственнику и сделать соответствующую отметку в журнале регистрации сообщений.

5.7. В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы Управляющей организации не известны причины нарушения качества коммунальной услуги, он обязан согласовать с Собственником дату и время проведения проверки факта нарушения качества коммунальной услуги. При этом работник аварийно-диспетчерской службы обязан немедленно после получения сообщения Собственника уведомить соответствующую ресурсоснабжающую организацию о дате и времени проведения проверки.

5.8. Время проведения проверки назначается не позднее двух часов с момента получения от Собственника сообщения о нарушении качества коммунальной услуги, если с Собственником не согласовано иное время.

5.9. По окончании проверки составляется акт проверки.

5.10. 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.

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

5.12. Если в ходе проверки возник спор относительно факта нарушения качества коммунальной услуги и (или) величины отступления от установленных в приложении №2 к Правилам предоставления коммунальных услуг параметров качества коммунальной услуги, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2021 № 354 (далее по тексту - Постановление), то акт проверки составляется в соответствии с пунктом 4.15 настоящего договора.

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

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

5.15. Если в ходе проверки между Собственником (или его представителем) и Управляющей организации, иными заинтересованными участниками проверки возник спор относительно факта нарушения качества коммунальной услуги

и (или) величины отступления от установленных в приложении №2 к Правилам предоставления коммунальных услуг параметров качества коммунальной услуги Постановления, то Собственник и Управляющая организация, иные заинтересованные участники проверки определяют в соответствии с настоящим разделом порядок проведения дальнейшей проверки качества коммунальной услуги.

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

5.17. Если для проведения экспертизы качества коммунальной услуги необходим отбор образца соответствующего коммунального ресурса, то Управляющая организация обязана 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. Управляющая организация обязана получить и приобщить к акту проверки экспертное заключение, содержащее результаты экспертизы, а также не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения экспертного заключения передать его копии всем заинтересованным участникам проверки, которые участвовали в проверке.

5.18. Если проведение экспертизы качества предоставления коммунальной услуги возможно в месте ее предоставления, то Собственник и Управляющая организация, 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).

5.19. Расходы на проведение экспертизы, инициированной Собственником, несет Управляющая организация. Если в результате экспертизы, инициированной Собственником, установлено отсутствие факта нарушения качества коммунальной услуги, то Собственник обязан возместить Управляющей организации расходы на ее проведение. Расходы на проведение экспертизы, инициированной иным участником проверки, несет такой участник.

5.20. Если ни один из заинтересованных участников проверки не инициировал проведение экспертизы качества коммунальной услуги, но при этом между Собственником и Управляющей организацией, иными заинтересованными участниками проверки существует спор относительно факта нарушения качества коммунальной услуги и (или) величины отступления от установленных в приложении № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг параметров качества коммунальной услуги, то определяются дата и время проведения повторной проверки качества коммунальной услуги с участием приглашенных Управляющей организацией представителей Государственной жилищной инспекции РФ, представителей общественного объединения потребителей. В этом случае в акте проверки должны быть указаны дата и время проведения повторной проверки.

5.21. Акт повторной проверки подписывается помимо заинтересованных участников проверки также представителем Государственной жилищной инспекции в РФ и представителем общественного объединения потребителей. Указанным представителям Управляющая организация обязана передать по 1 (одному) экземпляру акта повторной проверки.

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

5.22.1. дата и время обнаружения Управляющей организацией факта нарушения качества коммунальной услуги всем или части потребителей, указанные Управляющей организацией в журнале учета таких фактов (пункты 5.1, 5.6 настоящего договора);

5.22.2. дата и время доведения Собственником до сведения аварийно-диспетчерской службы сообщения о факте нарушения качества коммунальной услуги, указанные Управляющей организацией в журнале регистрации сообщений собственников, если в ходе проведенной в соответствии с настоящим разделом проверки такой факт будет подтвержден, в том числе по результатам проведенной экспертизы;

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

5.23. Период нарушения качества коммунальной услуги считается оконченным:

5.23.1. с даты и времени установления Управляющей организацией факта возобновления предоставления коммунальной услуги надлежащего качества всем потребителям, указанных Управляющей организацией в соответствии с п. 4.1. настоящего договора в журнале регистрации таких фактов;

5.23.2. с даты и времени доведения Собственником до сведения аварийно-диспетчерской службы Управляющей организации сообщения о возобновлении предоставления ему коммунальной услуги надлежащего качества;

5.23.3. с даты и времени, указанных в акте о результатах проверки по итогам устранения причин нарушения качества коммунальной услуги, составленном в соответствии с п.5.24. настоящего договора;

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

5.24. После устранения причин нарушения качества коммунальной услуги Управляющая организация обязана удостовериться в том, что Собственнику предоставляется коммунальная услуга надлежащего качества в необходимом объеме.

Если Управляющая организация не имеет возможности установить период нарушения качества коммунальной услуги на основе сведений, указанных в подпунктах 5.23.1, 5.23.2, 5.23.4 настоящего договора, то Управляющая организация обязана провести проверку устранения причин нарушения качества коммунальной услуги Собственнику, который обратился с сообщением в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации.

Для этого Управляющая организация в согласованное с Собственником время обязана прибыть в помещение Собственника, провести проверку и составить акт о результатах проверки по итогам устранения причин нарушения качества коммунальной услуги, который подписывается Собственником (или его представителем) и Управляющей организацией.

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

При уклонении Собственника от согласования времени проведения проверки Управляющей организацией, а равно при уклонении Собственника от подписания акта о результатах проверки по итогам устранения причин нарушения качества коммунальной услуги Управляющая организация составляет такой акт, который подписывается Управляющей организацией и не менее, чем двумя незаинтересованными лицами. Указанный акт составляется в 2 экземплярах, один из которых передается Собственнику (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, лица, привлеченного собственниками для обслуживания внутридомовых систем, 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 Собственником или Управляющей организацией. В этом случае Управляющая организация обязана 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 Управляющую организацию.

5.25. В случае отсутствия составленного Собственником (Собственниками) помещения в соответствии с действующим законодательством РФ акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору считаются выполненными Управляющей организацией качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

5.26. В случае неявки уполномоченного лица для приемки работ и услуг или не подписания акта без обоснованных причин в течение 3-х рабочих дней со дня его составления, акт выполненных работ, оказанных услуг подписывается в одностороннем порядке, работы и услуги удостоверяются в одностороннем порядке в указанных случаях, считается принятыми собственниками.

## **6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ ПРИ ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО КАЧЕСТВА И (ИЛИ) С ПЕРЕРЫВАМИ, ПРЕВЫШАЮЩИМИ УСТАНОВЛЕННУЮ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ**

6.1. При предоставлении в расчетном периоде Собственнику в жилом (или нежилом) помещении или на общедомовые нужды в многоквартирном доме коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при перерывах в предоставлении коммунальной услуги для проведения ремонтных и профилактических работ в пределах установленной продолжительности перерывов размер платы за такую коммунальную услугу за расчетный период подлежит уменьшению вплоть до полного освобождения потребителя от оплаты такой услуги.

Требования к качеству коммунальных услуг, допустимые отступления от этих требований и допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальных услуг, а также условия и порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, приведены в приложении № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг.

Если в соответствии с Правилами размер платы за коммунальную услугу за расчетный период формируется неокончательно и в дальнейшем подлежит корректировке, то размер снижения платы за коммунальную услугу за такой расчетный период не может превышать окончательно начисленного размера платы за соответствующую коммунальную услугу за такой расчетный период.

6.2. При перерывах в предоставлении коммунальной услуги, превышающих установленную продолжительность, а также при перерывах в предоставлении коммунальной услуги для проведения ремонтных и профилактических работ в пределах установленной продолжительности перерывов размер платы за такую коммунальную услугу, рассчитываемый при отсутствии коллективного (общедомового), индивидуального прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса, снижается на размер платы за объем не предоставленной коммунальной услуги.

6.3. Объем (количество) не предоставленной в течение расчетного периода КР на СОИ в многоквартирном доме при отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса рассчитывается исходя из продолжительности непредоставления КР и норматива потребления КР на СОИ.

6.4. Объем (количество) не предоставленной в течение расчетного периода коммунальной услуги Собственнику в жилом или нежилом помещении при отсутствии индивидуального или общего (квартирного) прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса рассчитывается исходя из продолжительности непредоставления коммунальной услуги и норматива потребления коммунальной услуги - для жилых помещений.

Объем (количество) не предоставленной коммунальной услуги отопления рассчитывается только в случаях, когда многоквартирный дом не оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии или когда

многоквартирный дом оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и не все жилые или нежилые помещения многоквартирного дома оборудованы индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета тепловой энергии.

6.5. При предоставлении в расчетном периоде коммунальной услуги ненадлежащего качества размер платы за такую коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением №1 к Правилам предоставления коммунальных услуг, подлежит уменьшению на размер платы, исчисленный суммарно за каждый период (день) предоставления такой коммунальной услуги ненадлежащего качества, в случаях, предусмотренных приложением №1 к Правилам предоставления коммунальных услуг.

Размер платы, исчисленный суммарно за каждый период предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества, определяется как произведение размера платы за коммунальную услугу, определенного за расчетный период в соответствии с приложением № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг Постановления, и отношения продолжительности предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества в указанном расчетном периоде к общей продолжительности предоставления коммунальной услуги в таком расчетном периоде.

## **7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ПРИОСТАНОВКИ И ОГРАНИЧЕНИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ**

7.1. При ограничении предоставления коммунальной услуги Управляющая организация временно уменьшает объем (количество) подачи Собственнику коммунального ресурса соответствующего вида и (или) вводит график предоставления коммунальной услуги в течение суток.

7.2. При приостановлении предоставления коммунальной услуги Управляющая организация временно прекращает подачу Собственнику коммунального ресурса соответствующего вида.

7.3. В случае, когда приостановление предоставления коммунальной услуги вызвано наличием у Собственника задолженности по оплате коммунальной услуги, Управляющая организация обязана опломбировать механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещения, которым пользуется Собственник-должник, и связанное с предоставлением ему коммунальных услуг.

7.4. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг не является расторжением настоящего договора.

7.5. Управляющая организация ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления Собственника в следующих случаях:

7.5.1. при возникновении или угрозе возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, теплоснабжение, а также водоотведение – с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;

7.5.2. при возникновении стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;

7.5.3. при выявлении факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования Собственника к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;

7.5.4. при использовании Собственником бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Управляющей организацией исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Собственника, - с момента выявления нарушения;

7.5.5. при получении Управляющей организацией предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, в том числе предписания органа исполнительной власти субъекта РФ, уполномоченного на осуществление государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем (за техническое состояние которых отвечает собственник жилого дома) или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан, - со дня, указанного в документе соответствующего органа.

7.6. При возникновении или угрозе возникновения аварийной ситуации, при возникновении стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, Управляющая организация обязана зарегистрировать в специальном журнале дату, время начала (окончания) и причины ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг, а также в течение суток с даты ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг проинформировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг.

7.7. Управляющая организация ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом Собственника, в следующих случаях:

7.7.1. при неполной оплате Собственником коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) Собственника в порядке, указанном в настоящем разделе;

7.7.2. при проведении 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 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) Собственника.

7.8. Под неполной оплатой Собственником коммунальной услуги понимается наличие у Собственника задолженности по оплате одной коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 3 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 Собственником-должником с Управляющей организацией соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении Собственником-должником условий такого соглашения.

7.9. В случае если Собственник полностью не оплачивает все виды предоставляемых Управляющей организацией коммунальных услуг, то Управляющая организация рассчитывает задолженность Собственника по каждому виду коммунальной услуги в отдельности.

7.10. В случае если Собственник частично оплачивает предоставляемые Управляющей организацией коммунальные услуги и услуги по содержанию и ремонту жилого помещения, то Управляющая организация делит полученную от Собственника 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 Управляющая организация рассчитывает задолженность Собственника по каждому виду коммунальной услуги исходя из частично неоплаченной суммы.

7.11. Если иное не установлено федеральными законами, указами Президента РФ, постановлениями Правительства РФ или настоящим договором, Управляющая организация в случае неполной оплаты Собственником коммунальной услуги вправе после письменного предупреждения (уведомления) Собственника-должника ограничить или приостановить предоставление такой коммунальной услуги в следующем порядке:

7.11.1. Управляющая организация в письменной форме направляет Собственнику-должнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 30 дней со дня передачи Собственнику 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 Собственника путем вручения ему под расписку или направления по почте заказным письмом (с описью вложения).

7.11.2. При непогашении Собственником-должником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока Управляющая организация при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги с предварительным (за 3 суток) письменным извещением Собственника-должника путем вручения ему извещения под расписку.

7.11.3. При отсутствии технической возможности введения ограничения, либо при непогашении образовавшейся задолженности и по истечении 30 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги Управляющая организация приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги, за исключением отопления, а в многоквартирных домах также за исключением холодного водоснабжения – с предварительным (за 3 суток) письменным извещением Собственника-должника путем вручения ему извещения под расписку.

7.12. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 (двух) календарных дней со дня устранения причин, указанных в подпунктах 7.5.1., 7.5.2., 7.5.5. и пункте 7.7. настоящего договора, в том числе со дня полного погашения задолженности или заключения соглашения о порядке погашения задолженности, если Управляющая организация не приняла решение возобновить предоставление коммунальных услуг с более раннего момента.

7.13. Ограничение или приостановление Управляющей организацией предоставления коммунальной услуги, которое может привести к нарушению прав на получение коммунальной услуги надлежащего качества Собственником, полностью выполняющим обязательства, установленные законодательством РФ и настоящим договором, не допускается, за исключением случаев, указанных в подпунктах 7.5.1., 7.5.2., 7.5.5 и 7.7.2. настоящего договора.

7.14. Действия по ограничению или приостановлению предоставления коммунальных услуг не должны приводить к следующим событиям:

7.14.1. повреждению общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

7.14.2. нарушению прав и интересов потребителей, пользующихся другими помещениями в этом многоквартирном доме и полностью выполняющих обязательства, установленные законодательством Российской Федерации и договорами, содержащими положения о предоставлении коммунальных услуг;

7.14.3. нарушению установленных требований пригодности жилого помещения для постоянного проживания граждан.

## 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация и Собственники несут ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством РФ и условиями настоящего договора.

8.2. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам Собственников.

8.3. Собственники не несут ответственности по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по их поручению.

8.4. Условия освобождения от ответственности:

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

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

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

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

8.4.2. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

8.5. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных настоящим договором (п. 2.1, п. 2.3. договора управления), Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций, в том числе повлекших за собой порчу общего имущества в многоквартирном доме или порчу имущества других Собственников.

8.6. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта в установленном законодательством порядке, Управляющая организация вправе взыскать с Собственников и нанимателей жилых помещений не полученную плату и судебные издержки.

8.7. Восстановление общего имущества дома, поврежденного вследствие аварийной ситуации, поджога, вандальных, хулиганских или иных противоправных действий, в т.ч. по вине собственника, совместно проживающих с ним лиц, либо третьих лиц, осуществляется самостоятельно виновными лицами или Управляющей организацией за счет средств текущего ремонта и/или доходов от использования общего имущества дома (при наличии), при невозможности установления виновных лиц.

Факт необходимости выполнения работ, отраженных в настоящем пункте договора, устанавливается соответствующим актом, составленным в присутствии представителя Управляющей организации, собственника помещения или председателя Совета Дома и/или с привлечением сотрудников органов полиции.

Размер ущерба определяется сметой (калькуляцией), составленной Управляющей организацией с учетом действующей системы налогообложения и подлежит согласованию с Советом Дома.

Ущерб, причиненный общему имуществу дома, подлежит возмещению:

- виновным собственником в порядке, на условиях и в сроки, согласованные с Управляющей организацией,
- в случае невозможности установления виновных лиц – за счет средств текущего ремонта и/или доходов от использования общего имущества дома (при наличии) путем выполнения соответствующих ремонтных работ Управляющей организацией или привлеченной ею подрядной организацией по договору подряда с согласованием сметной документации (калькуляции) с Советом Дома.

8.8. В случае, если Совет дома представит письменное возражение (несогласие) по направлению средств текущего ремонта и/или доходов от использования общего имущества (при наличии) на восстановительные работы поврежденного неизвестными лицами общего имущества дома, Управляющая организация освобождается от ответственности за надлежащее исполнение принятых на себя договорных обязательств в части содержания соответствующего поврежденного общего имущества дома.

8.9. В случае не внесения Собственниками платы по настоящему договору в установленные сроки начисляется пеня в размере, установленном действующим законодательством РФ.

## **9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

9.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

9.2. В случае, если споры и разногласия Сторон не урегулированы путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке, по месту нахождения многоквартирного дома по адресу: г. Тюмень, ул. Елизарова, дом 6, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **10. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ**

10.1. Собственники взаимодействуют с Управляющей организацией по вопросам настоящего договора через уполномоченных лиц (далее – Совет дома), права и обязанности которому делегируются решением общего собрания.

В случае отсутствия возможности исполнять обязанности, Совет дома оповещает об этом Собственников. Собственники обязаны на Общем собрании в течении тридцати календарных дней рассмотреть предложение Совета дома о его переизбрании и принять соответствующее решение. При не проведении Общего собрания в указанный срок, Совет дома самостоятельно наделяет своими полномочиями любого Собственника.

10.2. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего договора осуществляется Собственниками дома или Советом дома путем:

10.2.1. получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве оказанных услуг и (или) выполненных работ;

10.2.2. проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

10.2.3. подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

10.2.4. составления актов;

10.2.5. созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений управляющей организацией по исполнению условий настоящего договора с обязательным письменным уведомлением Управляющей организации о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места) в порядке, установленном статьей 45 Жилищного Кодекса РФ;

10.2.6. получения не реже 1 раза в год письменного отчета по форме, являющейся неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 3) в порядке, регламентированном п. 3.4.17. настоящего договора;

10.2.7. ознакомления с актом технического состояния многоквартирного дома и перечнем имеющейся технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов.

## 11. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

11.2. Настоящий договор вступает в силу с даты указанной в п. 3.4.1. настоящего Договора и считается заключенным сроком на 5 лет.

Если за 30 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении, то настоящий договор считается автоматически пролонгированным на тех же условиях и на тот же срок. Количество пролонгаций не ограничено.

11.3. Изменение, дополнение и (или) расторжение настоящего договора осуществляются в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и условиями настоящего договора.

11.4. Действие настоящего договора прекращается в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ:

11.4.1. по истечении срока действия договора, с обязательным письменным уведомлением Сторон за 30 календарных дней до предполагаемой даты расторжения договора:

- если по инициативе Собственников, то путем предоставления соответствующего решения собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом собрания, через приемную Управляющей организации,
- если по инициативе Управляющей организации - путем размещения информации на информационных досках многоквартирного дома и в платежных документах.

11.4.2. досрочно, до истечения срока действия договора, с обязательным письменным уведомлением за два месяца до предполагаемой даты расторжения договора:

- по соглашению сторон;
- при изменении Собственниками способа управления многоквартирным домом, оформленного решением общего собрания Собственников с обязательным уведомлением и участием представителя Управляющей организации. Уведомление о проведении соответствующего общего собрания должно быть вручено в приемную Управляющей организации в сроки, установленные ст. 45 Жилищного Кодекса РФ, с последующим предоставлением заверенной копии протокола общего собрания и указанием лица, которому надлежит передать техническую документацию на дом;
- в случае ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязанностей, предусмотренных настоящим договором. Решение о досрочном расторжении договора по данному основанию принимается решением общего собрания Собственников с обязательным уведомлением и участием представителя Управляющей организации. Уведомление о проведении соответствующего общего собрания и документы, подтверждающие факт неисполнения Управляющей организацией взятых на себя обязательств должны быть вручены в приемную Управляющей организации в сроки, установленные ст. 45 Жилищного Кодекса РФ, с последующим предоставлением заверенной копии протокола общего собрания;

- в случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на помещение в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного лица считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме,

- в случае ликвидации Управляющей организации,

- по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством РФ.

11.5. При отчуждении недвижимого имущества Собственником другим лицам обязанности по оплате за услуги до момента регистрации перехода права собственности сохраняются за Собственником, если иное не установлено в договоре между Собственником и будущим собственником помещения. Новый Собственник считается автоматически присоединенным к настоящему договору с момента вступления в права собственности,

11.6. Договор подлежит изменению в одностороннем порядке в случае принятия закона и иных нормативных актов, устанавливающих обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении договора. Оформление дополнительного соглашения к договору в данном случае не требуется. О наступивших изменениях стороны уведомляют друг друга путем размещения соответствующего уведомления в течение 30 календарных дней с момента наступления изменений на информационных досках многоквартирного дома и/или путем вручения председателю Совета Дома.

11.7. При расторжении настоящего договора обязательства по нему прекращаются их исполнением, а в части исполнения принятых по настоящему договору финансовых обязательств (оплата за помещение и коммунальные услуги, оплата текущего или капитального ремонтов, затраты Управляющей организации на инвестирование в общее имущество и т.д.) - до полного их выполнения или проведением полных взаимных расчетов между сторонами.

11.8. Подписанием настоящего Договора Собственники выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора. При расторжении настоящего договора управления обработка персональных данных прекращается. Персональные данные



после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если собственники помещений (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному им лицу.

11.9. В случае досрочного расторжения договора управления Многоквартирным домом по инициативе Собственников, последние, обязаны компенсировать фактически произведенные Управляющей организацией затраты, а также средства, направленные Управляющей организацией на инвестирование в общее имущество многоквартирного дома единовременным платежом, выставленным в едином платежном документе за последний месяц управления многоквартирным домом Управляющей организацией.

## 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

12.2. Все споры между сторонами решаются в досудебном (претензионном) порядке. Претензия должна быть рассмотрена получившей ее стороной и на нее дан письменный ответ в течение срока, установленного законодательством РФ. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

12.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Один экземпляр договора хранится у одного из собственников помещений или у Председателя Совета Дома, второй в Управляющей организации.

12.4. Все приложения к настоящему договору, а также дополнительные соглашения, оформленные в порядке, установленном настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

12.5. Неотъемлемой частью настоящего договора являются приложения:

№ 1 - Перечень работ, услуг по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

№ 2 - Состав общего имущества многоквартирного дома.

№ 3 - Форма отчета по содержанию и ремонту общего имущества дома.

№ 4 - Перечень помещений, передаваемых Управляющей организации.

№ 5 - Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования.

№ 6 - Тарифицированный перечень работ и услуг, входящих в плату за содержание жилых помещений.

№ 7 - Реестр собственников многоквартирного дома.

## 13. ПОДПИСИ, АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

### Собственник

Уполномоченный протоколом № 1 от 21.11.2022г.  
на заключение (подписание) от имени всех  
собственников договора управления  
Многоквартирным домом  
г. Тюмень, ул. Елизарова, д. 6, собственник кв. 7

/И.В. Кияева/

### Управляющая организация

#### ООО «Сибиряк»

Юридический адрес: 625022 г. Тюмень, проезд  
Солнечный, дом 8, корпус 2, помещение 43  
ИНН 7203397717, КПП720301001  
ОГРН: 1167232084205  
р/с 40702810100000011458  
Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО)  
к/с 30101810145250000411  
БИК 044525411  
E-mail: [OOOSibiriak@yandex.ru](mailto:OOOSibiriak@yandex.ru)  
Тел. 8(3452) 64-02-90

Генеральный директор



М.П.

А.А. Бутаков