

зацией. ЖК прекращает предоставление коммунальных услуг с даты его ликвидации или с указанной в 3.10. Договора – даты начала предоставления коммунальных услуг Управляющей организацией, с которой органом управления ЖК заключен договор управления многоквартирным домом.

**3.12.** Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме вправе в целях обеспечения коммунальными ресурсами принадлежащего ему нежилого помещения в многоквартирном доме заключать договоры холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления (теплоснабжения) непосредственно с ресурсоснабжающими организациями. Указанные договоры заключаются в порядке и в соответствии с требованиями, установленными гражданским законодательством Российской Федерации и законодательством Российской Федерации о водоснабжении, водоотведении, электроснабжении, газоснабжении, теплоснабжении.

В случае приобретения собственником нежилого помещения в многоквартирном доме коммунальных ресурсов по указанным договорам такой собственник обязан вносить в порядке, установленном настоящими Правилами, плату за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, а также предоставлять исполнителю, предоставляющему коммунальные услуги потребителям коммунальных услуг в многоквартирном доме, в котором расположено нежилое помещение собственника, в порядке и сроки, которые установлены настоящими Правилами для передачи потребителями информации о показаниях индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета, данные об объемах коммунальных ресурсов, потребленных за расчетный период по указанным договорам.

#### **4. Обязанности Сторон.**

##### **4.1. Обязанности Сторон:**

**4.1.1.** Содержать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, а также санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

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

##### **4.2. Обязанности Управляющей организации:**

**4.2.1.** Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по Договору с момента его подписания.

**4.2.2.** Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в п.2.1. Договора, а так же в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

**4.2.3.** Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД в соответствии с Перечнем работ и услуг (Приложение № 8), и Актом по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между ЖК и собственником жилого помещения (Приложение № 9 настоящего Договора), а так же:

- проводить выбор исполнителей (специализированных организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и заключать с ними от имени ЖК договоры, либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества самостоятельно;

- контролировать исполнение договорных обязательств специализированными организациями;

- принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным договорам;

- устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения специализированными организациями договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;

- проводить в установленные сроки технические осмотры многоквартирного дома и корректировать данные, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотра в акте технического состояния многоквартирного дома (Приложение N 1).

**4.2.4.** Предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в МКД (а так же членам семьи собственников, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений) в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе: холодное водоснабжение; горячее водоснабжение; водоотведение; электроснабжение; отопление.

- 4.2.5.** Предоставлять иные услуги (телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда, и. т.п.), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
- 4.2.6.** Информировать собственников о заключении договоров указанных в п.п. 4.2.3 – 4.2.5 настоящего Договора.
- 4.2.7.** Представлять интересы ЖК и собственников, связанные с управлением МКД, в государственных и других организациях.
- 4.2.8.** От своего имени и в интересах ЖК и собственников, за счет платы за жилищно-коммунальные услуги поступившей от собственников помещений МКД, заключить с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков, обеспечивающих предоставление жилищно-коммунальных услуг собственнику(-ам) помещения(-й) МКД, в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.
- 4.2.9.** Заключать договоры с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по Договору, в том числе коммунальных услуг (отопление) для собственников помещений МКД – граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством.
- 4.2.10.** Перечислять соответствующим организациям в порядке и сроки, установленные заключенными договорами, принятые у собственников помещений МКД, нанимателей жилых помещений по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений денежные средства в уплату платежей за предоставленные ими услуги.
- 4.2.11.** Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД и уведомить собственников помещений о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а так же выполнять заявки собственников либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.
- 4.2.12.** Вести и хранить документацию (базы данных), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию собственника помещений МКД знакомить его с содержанием указанных документов.
- 4.2.13.** Организовать и вести прием собственников (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного договора, рассматривать претензии, предложения, заявления и жалобы собственника (нанимателя, арендатора), вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных недостатков.
- 4.2.14.** При необходимости, направлять ЖК предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД.
- 4.2.15.** Предоставлять ЖК, собственнику или уполномоченным им лицам по их запросу имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления МКД, содержания и ремонта общего имущества в объеме и порядке, установленном в Стандарте раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденном Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731.
- 4.2.16.** Информировать собственников помещений МКД о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома (ЖК – путем направления извещения), в случае личного обращения – немедленно.
- 4.2.17.** В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить собственников помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.
- 4.2.18.** В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с условиями Договора и требованиями действующего законодательства РФ.
- 4.2.19.** В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе экс-

плуатации собственником, нанимателем или иным пользователем помещения(-й). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

**4.2.20.** Информировать собственников об изменении размера платы за оказываемые услуги путем размещения соответствующей информации на информационных стендах МКД не позднее, чем за 30 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых платежи будут вноситься в ином размере.

**4.2.21.** Обеспечить выдачу собственникам и нанимателям платежных документов не позднее 1-го числа месяца, следующего за оплачиваемым. По требованию собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доли занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

**4.2.22.** Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на многоквартирный дом.

**4.2.23.** Не позднее 3 дней до проведения плановых работ внутри жилого помещения согласовать с собственником время доступа в это помещение с указанием предполагаемой даты и времени проведения работ, вида работ, должность, фамилия, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

**4.2.24.** На основании заявки собственника помещений МКД направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в МКД или помещению(-м) собственника.

**4.2.25.** Представлять интересы собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

**4.2.26.** При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества собственников помещений в МКД без соответствующих решений общего собрания собственников помещений по конкретному предложению. В случае положительного решения собственников, средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающегося Управляющей организации в соответствии с решением собственников, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по Договору.

**4.2.27.** Заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату собственника с определенной страховой организацией в случае принятия такого решения общим собранием членов ЖК.

**4.2.28.** Обеспечить хранение технической и иной документации по многоквартирному дому (протоколов общих собраний, решений и пр.). Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации либо ТСЖ.

**4.2.29.** В случае привлечения подрядных организаций для выполнения обязательств по Договору обеспечить надлежащий контроль за качеством выполнения работ данными подрядными организациями.

**4.2.30.** Своевременно подготавливать общее имущество многоквартирного дома, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в сезонных условиях.

### **4.3. Обязанности ЖК:**

**4.3.1.** Использовать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с его назначением.

**4.3.2.** Своевременно в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений, оплачивать предоставленные по настоящему договору услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением настоящего Договора.

**4.3.3.** Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД.

**4.3.4.** Обеспечивать доступ в помещения для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, устранения аварий и контроля имеющих соответствующие полномочия работников Управляющей организации и должностных лиц контролирующих организаций.

**4.3.5.** Незамедлительно сообщать Управляющей организации об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

**4.3.6.** В семидневный срок уведомлять Управляющую организацию о выселении и вселении граждан в жилые помещения путем подачи письменного уведомления об этом.

**4.3.7.** Обеспечить выполнение собственниками помещений МКД требований положений Жилищного кодекса РФ, иных нормативных правовых актов и следующих обязательств, принятых ими в силу членства в ЖК или заключенных с ЖК договоров:

- своевременно и полностью вносить плату за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а так же иные платежи и членские взносы, установленные по решению общего собрания членов ЖК, принятым в соответствии с законодательством;

- при не использовании помещений в МКД сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

**4.3.8.** За свой счет производить текущий ремонт общего имущества в случае его повреждения по своей вине.

**4.3.9.** Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

**4.3.10.** Сообщать об имеющихся возражениях по представленному Управляющей организацией Отчету о выполнении поручения по условиям настоящего договора в течение 15-ти (пятнадцати) дней после его представления. В случае если в указанный срок возражения не будут представлены, Отчет считается принятым.

**4.3.11.** Нести иные обязанности в соответствии с законодательством.

#### **4.4. Собственник(-и) обязуется(-ются):**

**4.4.1.** Использовать жилые помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, то есть для проживания граждан, а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ, а также иными нормативно-правовыми актами.

**4.4.2.** Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами, в части, не противоречащей действующему законодательству.

**4.4.3.** Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные, эксплуатационные и другие требования:

А) не производить перенос инженерных сетей;

Б) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

В) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

Г) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

Д) информировать ЖК и Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

Е) содержать и поддерживать жилое/нежилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет, текущий ремонт внутри жилого помещения. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

**4.4.4.** Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность

за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

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

**4.4.6.** При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации и ЖК.

**4.4.7.** Для исключения случаев аварийных ситуаций внутри жилого/нежилого помещения, а также причинение вреда общему имуществу многоквартирного дома, при длительном отсутствии, Собственник обязан перекрывать вентили на горячее и холодное водоснабжение, газоснабжение внутри своего жилого/нежилого помещения и устанавливать заглушки, на все открытые краны систем горячего и холодного водоснабжения, находящиеся в жилом/нежилом помещении. При не использовании помещения(-й) в Многоквартирных домах сообщать ЖК свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

**4.4.8.** Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц.

**4.4.9.** Извещать ЖК в течение 3 дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан, а также извещать ЖК об изменениях, касающихся смены собственника жилого и нежилого помещения. При не исполнении данного пункта нести ответственность в соответствии с законодательством.

**4.4.10.** Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении, а так же иные обязательные платежи и взносы, предусмотренные решениями общего собрания членов ЖК.

**4.4.11.** Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, снятия показаний приборов учета, санитарно-технического осмотра, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

**4.4.12.** В случае неоднократного (2 и более раза) отказа в допуске представителя Управляющей организации и (или) ЖК или уполномоченных ими лиц в занимаемое собственником жилое помещение для снятия показаний индивидуальных приборов учета или распределителей, Управляющая организация и (или) ЖК вправе произвести расчет размера платы за коммунальные услуги исходя из нормативов потребления коммунальных услуг начиная с месяца, в котором была проведена последняя проверка правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета или распределителей, их исправности, а также целостности на них пломб.

**4.4.13.** Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета электрической энергии.

**4.4.14.** Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети без письменного согласования с Управляющей организацией и (или) ЖК, представителем энергоснабжающей организации.

**4.4.15.** Не устанавливать телевизионные и иные приемо-передающие антенны на крыше, чердачных помещениях и техническом этаже без письменного согласования с ЖК и Управляющей организацией.

**4.4.16.** Во время проведения ремонтных работ в помещении собственника, осуществлять складирование строительного мусора внутри помещения собственника.

**4.4.17.** Самостоятельно за счет собственных средств осуществлять вывоз строительного мусора во время проведения ремонтных работ в принадлежащем помещении или оплатить Управляющей организации или ЖК в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора согласно выставленного Управляющей организацией или ЖК счета.

**4.4.18.** Своевременно информировать Управляющую организацию и ЖК о выявленных неисправностях и аварийных ситуациях в помещении собственника и в местах общего пользования в многоквартирном доме.

**4.4.19.** Собственник обязан предоставлять жилые помещения в пользование исключительно для проживания граждан.

**4.4.20.** Собственник обязан представить ЖК сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального (коммерческого) найма и найма, в срок не позднее 30 дней с момента заключения Договора.

## **5. Права Сторон.**

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

**5.1.1.** Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию многоквартирного дома, а также работ по реконструкции, новому строительству, текущему и капитальному ремонтам общего имущества многоквартирного дома на основании соответствующих программ и планов, согласованных в установленном законом порядке. Заключать договоры с третьими лицами на выполнение работ, оказание услуг в целях исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

**5.1.2.** Требовать от собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме и в соответствии с выставленными счетами, а так же требовать предоставления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг. Требовать надлежащего исполнения собственником своих обязанностей по Договору. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине собственника и (или) ЖК.

**5.1.3.** Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия предоставленных данных проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

В случае непредставления ЖК до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных нормативов, с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления ЖК сведений о показаниях приборов учета

**5.1.4.** В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой. Требовать от ЖК возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в многоквартирном доме.

**5.1.5.** На условиях, определенных общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, пользоваться переданными служебными помещениями и другим имуществом в соответствии с их назначением.

**5.1.6.** По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме сдавать в аренду жилые, подвальные, чердачные помещения, мансарды и предоставлять услуги по предоставлению места для размещения реклам. Направлять доходы от сдачи в аренду указанных помещений и от размещения реклам на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома.

**5.1.7.** Готовить в соответствии с условиями Договора к окончанию года предложения общему собранию членов ЖК по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества собственников в МКД на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год. В случае, не принятия на общем собрании членов ЖК – решения об изменении размера платы за жилое помещение (за исключением отказа в принятии и установлению по предложенным общему собранию членов ЖК - размера платы за содержание и ремонт общего имущества собственников в МКД на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год), Управляющая компания в одностороннем порядке имеет право изменить (увеличить) стоимость своих услуг, но не более чем в размере, установленном предельными максимальными индексами изменения размера платы граждан за жилое помещение и коммунальные услуги на территории Московской области, утвержденных соответствующим распоряжением Министерства экономики Московской области (актами органов местного самоуправления).

**5.1.8.** Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом собственников помещений МКД, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях собственников, согласовав с последними дату и время таких осмотров.