

# Договор управления многоквартирным домом

г. Смоленск

«01» августа 2022 г.

Настоящий Договор заключен в соответствии со ст.162 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) между Сторонами:

с одной стороны – **собственники помещений** в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Коммунистическая, дом № 15/2 (далее – МКД),  
и с другой стороны – **Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Консоль-Сервис»**, действующее на основании Устава и Лицензии № 105 от 02.06.2015 г. в лице директора Мазитова Ильдуса Харисовича, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», именуемые совместно «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. Общие положения

1.1. При выполнении условий настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам утвержденными Правительством РФ и иными правовыми и нормативными актами Российской Федерации, Смоленской области, города Смоленска.

1.2. Понятия, используемые в настоящем договоре:

**Исполнитель** – управляющая организация, юридическое лицо, действующее на основании Устава, Лицензии, а также организации различных форм собственности выполняющие функции по управлению многоквартирным домом, обслуживанию, текущему ремонту и предоставлению коммунальных услуг, уполномоченные общим собранием собственников многоквартирного дома, которую собственники нанимают для управления имуществом и обслуживания многоквартирного дома.

**Собственник помещения** - субъект гражданского права (физическое или юридическое лицо), право собственности которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением.

**Помещение** – структурная единица жилого дома, имеющая выходы в помещения совместного пользования и на земельный участок, прилегающий к дому.

**Жилое помещение** – изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для проживания граждан (глава 2 статья 15 ЖК РФ).

**Жилой дом** – совокупность двух и более квартир (помещений), имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

**Многоквартирный дом (МКД)** – единая сложная вещь, единый имущественный комплекс (ГК РФ ст.134), индивидуально-определенное здание, состоящее из двух и более жилых/нежилых помещений, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием и потребностями.

Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме (помещения, конструкции, пространства, оборудование) в соответствии с жилищным и гражданским законодательством.

**Общая собственность** собственников помещений состоит из элементов жилого дома: помещения, конструкции, пространства, оборудование (СНиП от 02.08.2001, статья 289 ГК РФ).

**Состав имущества** – общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме (в том числе чердаки, межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, подвалы, инженерные коммуникации, иное оборудование, обслуживающее более одного помещения в данном доме), крыши, ограждающие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

**Общее имущество** – в части комплекса недвижимого имущества, предназначено для обслуживания, использования и доступа в помещения, тесно связанные с ними назначением и следует их судьбе; находится в общей долевой собственности собственников помещений (домовладельцев).

Доля участия в праве общей долевой собственности на общее имущество определяет долю собственника в общем объеме обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества, в других общих расходах, а также, в общем случае, долю голосов на общем собрании (глава 1 статья 172-ФЗ от 15.06.1996, статья 290 ГК РФ).

**Коммунальные услуги** – холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение (канализация), электроснабжение, газоснабжение, обращение с твердыми коммунальными отходами.

**Орган управления многоквартирным домом** – общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, совет многоквартирного дома, согласно статей 44 и 161.1 ЖК РФ.

**Управление многоквартирным домом** – выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Высшим органом управления многоквартирным домом является общее собрание Собственников помещений в многоквартирном доме.

В перерывах между общими собраниями органом управления многоквартирным домом является Совет многоквартирного дома.

1.4. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.5. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об утверждении и о заключении настоящего Договора хранится по месту нахождения Управляющей организации и у уполномоченного лица Собственников многоквартирного дома.

1.6. В соответствии с 152-ФЗ от 27.07.2006, для исполнения договорных обязательств Собственник предоставляет Управляющей организации следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата, и место рождения, адрес регистрации, сведения о праве собственности на помещение, сведения о передаче в пользование помещения, сведения о наличии льгот, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора в части начисления платежей.

Управляющая организация хранит переданные данные, соблюдает конфиденциальность и не передает информацию третьим лицам, кроме уполномоченного лица Собственников многоквартирного дома.

Собственник дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных с правом передачи их третьим лицам в целях надлежащего исполнения условий настоящего Договора.

## 2. Предмет договора

2.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений многоквартирного дома на основании права собственности и гражданам, проживающим в доме на основании найма и на иных законных основаниях.

Предметом настоящего Договора является выполнение Управляющей организацией в течение согласованного срока за плату работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Смоленск, ул. Коммунистическая, дом № 15/2, предоставление коммунальных услуг, соответствующих установленным государственным стандартам и нормативам собственникам помещений в таком доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным Договором.

2.3. Состав общего имущества многоквартирного дома в отношении которого осуществляется управление и его состояние, а также границы эксплуатационной ответственности между общим имуществом и личным имуществом собственника указаны в Приложениях № 1 и № 2, которые являются неотъемлемой частью Договора.

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения договора:

а) адрес Многоквартирного дома: **214000, г. Смоленск, ул. Коммунистическая, дом № 15/2;**

б) серия, тип постройки **трехэтажный, четырехподъездный, кирпичный;**

в) год постройки **1953**;

г) этажность **3**;

д) количество квартир **28**, нежилых помещений – **10**;

е) общая площадь \_\_\_\_\_ кв. м;

ж) площадь жилых помещений \_\_\_\_\_ кв. м;

з) площадь нежилых помещений \_\_\_\_\_ кв.м;

и) площадь помещений общего пользования \_\_\_\_\_ кв. м.



2.5. Услуги и работы не входящие в перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества Управляющая организация оказывает по заявкам пользователей помещений, исходя из своих возможностей и за отдельную плату.

### **3. Обязанности Сторон**

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

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства в интересах Собственника, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. В течение согласованного срока действия настоящего Договора обеспечить предоставление услуг и выполнение работ по управлению МКД надлежащего качества, в зависимости от фактического состояния общего имущества МКД и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников МКД.

3.1.3. Осуществлять планирование и организацию работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в соответствии с Правилами содержания общего имущества в МКД (Постановление Правительства РФ № 491 от 13.08.2006), Постановлением Госстроя России № 170 от 27.09.2003.

3.1.4. Предоставлять акты выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества на фактически выполненные работы (оказанные услуги) на подпись председателю совета МКД, в случае отсутствия председателя совета МКД – любому члену совета.

3.1.5. Предоставлять Собственникам помещений (жилых/нежилых) и пользующимся помещениями в этом доме лицам коммунальные услуги установленного качества и в необходимом объеме в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.1.6. Информировать Собственника помещения о намерениях по изменению размера платы за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги в письменной форме (платежный документ) не позднее чем за 30 дней до даты выставления платежных документов или путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, согласно решения общего собрания собственников.

3.1.7. Не приостанавливать и не ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику, своевременно и в полном объеме их оплачивающему, независимо от наличия задолженности по коммунальным услугам у других граждан, проживающих в МКД.

3.1.8. Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

3.1.9. Принимать от Собственника плату за управление, выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, а также за предоставленные коммунальные услуги, в соответствии с долей в праве собственности на это имущество (ст.289 ГК РФ).

3.1.10. Принимать меры по взысканию с Собственника сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой в порядке, установленном действующим законодательством.

3.1.11. В целях исполнения обязательств настоящего Договора заключать в интересах Собственника договоры с Исполнителями, в том числе оказывающими услуги по содержанию и ремонту общего имущества, а также со специализированными организациями коммунального комплекса на снабжение коммунальными ресурсами, обеспечивающими предоставление коммунальных услуг Собственнику: - холодное и горячее водоснабжение; - водоотведение; - отопление; - дератизация (дезинсекция); - содержание придомовой территории; - текущий ремонт жилого здания и благоустройство придомовой территории; - техническое обслуживание и текущий ремонт внутридомовых водопроводно-канализационных сетей; - техническое обслуживание и текущий ремонт внутридомовых сетей отопления; - техническое обслуживание и текущий ремонт внутридомовых электрических сетей; в т.ч. обслуживание систем дымоудаления и пожаротушения (при наличии системы в доме); - работы по поверке и ремонту общедомовых приборов учета холодной и горячей воды, тепла, электроэнергии; - обслуживание электромагнитных замков (при наличии); - техническое обслуживание системы автоматизации тепловых узлов; - капитальный ремонт общего имущества; - иные услуги по согласованию Сторон.

3.1.12. Контролировать совместно с Собственником качество материалов, применяемых при выполнении услуг и работ сторонними организациями, привлеченными Исполнителем (п. 2.3. ст. 161 ЖК РФ). Требовать от привлеченных Управляющей организацией Исполнителей услуг (работ) устранения за их счет выявленных нарушений, возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника вследствие использования материалов ненадлежащего качества, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

3.1.13. В случаях несоответствия работ и услуг, выполняемых по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг, требованиям Правил содержания общего имущества в МКД, Правил предоставления коммунальных услуг, фиксировать факты несоответствия этих работ и услуг соответствующим трехсторонним актом и произвести перерасчет в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.1.14. По требованию Собственника направлять своего представителя для выяснения причин непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу, о нанесении ущерба общему имуществу Собственника в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг.

3.1.15. Согласовывать с Собственником (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение не менее, чем за 3 дня до начала проведения работ или направлять ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.16. Своевременно рассматривать жалобы и предложения от Собственников в установленный законом срок, давать по ним полные ответы, принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатках (Постановление Правительства РФ № 731 от 23.09.2010).

3.1.17. Уведомлять собственников о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей, о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей не позднее 3 календарных дней до даты работ при выполнении работ управляющей организацией, и не позднее 1 календарного дня до даты работ ресурсоснабжающими организациями путем размещения объявлений на информационных стендах дома.

3.1.18. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, а также устранять аварии и выполнять заявки Собственника (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные действующим законодательством и настоящим Договором.

Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.1.19. Организовать выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.20. Проводить, в соответствии с требованиями п. 13. Правил содержания общего имущества в МКД или решения общего собрания Собственников технические осмотры МКД с целью установления возможных причин возникновения дефектов и принимать меры по их устранению.

Проводить подготовку МКД к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды в порядке и сроки, рекомендованные действующим законодательством РФ.

3.1.21. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме без соответствующего решения общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом – заключать соответствующие договоры.

В случае определения иного уполномоченного лица – обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в многоквартирном доме.

Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

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

3.1.23. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества дома документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора или его расторжения, председателю Совета многоквартирного дома, либо лицу уполномоченному общим собранием Собственников.

3.1.24. Осуществлять сбор документов для регистрации граждан по месту жительства и месту пребывания, вести регистрационный учет и выдавать бесплатно соответствующие справки, заверять дове-



ренности, характеристики, осуществлять взаимодействие с Управлением Федеральной миграционной службы России по Смоленской области и ее отделами.

3.1.25. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, в том числе действующих по доверенности Собственника, выдачу справок установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.26. Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет Собственникам помещений отчет о выполнении договора управления за предыдущий год в соответствии требованиями п. 11 ст. 162 ЖК РФ и приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации № 411/пр от 31.07.2014.

3.1.27. Вести учет финансирования по статье содержание и ремонт (приход- расход) с целью контроля за движением денежных средств по данному МКД.

3.1.28. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

### **3.2. Собственник обязуется:**

3.2.1. Использовать помещение в соответствии с его назначением.

Своевременно поддерживать принадлежащее Собственнику помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, производить за свой счет ремонт помещения, в том числе находящихся в нем инженерных сетей холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения.

Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования.

3.2.2. Соблюдать права и законные интересы других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в МКД, в том числе:

- поддерживать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования;

- выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места (мусоропровод, а в случае его отсутствия – в оборудованные контейнеры), а крупногабаритный мусор на специально оборудованные площадки;

- не допускать засорения канализации, мусоропровода;

- не допускать курение в местах общего пользования;

- не допускать установки самодельных предохранительных и иных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.2.3. В заранее согласованное с представителем Управляющей организации время, обеспечить доступ в помещение уполномоченных представителей (работников) Управляющей организации и работников организаций для осмотра и ремонта инженерного оборудования относящегося к общему имуществу МКД, конструктивных элементов здания, а также контроля за их эксплуатацией, осмотра и сверки показаний индивидуальных и общих (для коммунальных квартир) приборов учета, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.4. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о неисправностях инженерных сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан, их имуществу. Принимать необходимые меры для уменьшения последствий (ущерба) вызванных аварийными ситуациями.

3.2.5. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания текущего месяца любым из предусмотренным действующим законодательством способов в Управляющую организацию.

3.2.6. В случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета уведомлять в письменной форме Управляющую организацию о временно проживающих в своем жилом помещении гражданах (временных потребителей), об их убытии для расчета платы за коммунальные услуги, а также о передаче жилого помещения в пользование третьим лицам (с предоставлением копии договора, заверенной надлежащим образом) в течение 5-ти рабочих дней со дня наступления любого из указанных обстоятельств.

3.2.7. При отсутствии в помещении сроком более 2-х суток, с целью предотвращения аварийных ситуаций, перекрывать запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников, морозильных камер и охранно-пожарной сигнализации.

3.2.8. Производить переустройство или перепланировку помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.2.9. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.2.10. Собственник помещения в МКД обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, взносов на капитальный ремонт, а также оплачивать коммунальные услуги в порядке, установленном жилищным законодательством и настоящим Договором.

3.2.11. При внесении платы за управление, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги с нарушением сроков предусмотренных законом и настоящим договором оплачивать пени в соответствии с действующим законодательством.

3.2.12. При сдаче помещения по договору найма, аренды производить оплату за жилищные и коммунальные услуги самостоятельно, либо обязать производить оплату нанимателя, арендатора, о чем письменно уведомить Управляющую организацию.

3.2.13. В случае принятия решения о проведении общего собрания собственников по вопросам содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, а также избрания Совета дома и его председателя извещать в письменной форме Управляющую организацию о дате, времени и месте проведения общего собрания Собственников, подсчета голосов, а также вопросах, поставленных на голосование, не менее чем за 10 дней до даты проведения такого собрания (в очной форме) либо начала голосования (заочной форме).

Копию протокола такого собрания, заверенную инициатором собрания либо председателем Совета дома предоставить в Управляющую организацию в течение 15 дней с момента проведения такого собрания.

3.2.14. В сроки и в порядке, которые предусмотрены настоящим Договором, с участием Управляющей организации осматривать и принимать выполненную работу (ее результат) по отдельным видам текущего и/или капитального ремонта, а при обнаружении отступлений от договора, ухудшающих результат работы, или иных недостатков в работе немедленно заявить об этом Управляющей организации.

Приемку выполненных работ (ее результат) Собственник вправе осуществлять как лично, так и через своего представителя, действующего на основании выданной доверенности, а в случае избрания Совета дома – через председателя Совета дома.

3.2.15. Незамедлительно сообщать в Управляющую организацию о выходе индивидуальных (квартирных) приборов учета из строя, нарушении целостности пломбы, о замене, изменении схем их установки, о дате последней поверки.

3.2.16. Предоставить Управляющей организации и председателю Совета дома информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в занимаемое помещение на период временного отсутствия Собственника помещения для проведения аварийных работ.

3.2.17. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества МКД.

3.2.18. В рамках исполнения настоящего Договора рассматривать предложения Управляющей организации и принимать по ним соответствующие решения.

3.2.19. Поддерживать чистоту и порядок на балконах и лоджиях в местах общего пользования, в подъездах, на лестничных площадках и других местах общего пользования МКД.

3.2.20. Собственник нежилого помещения обязуется производить уборку от мусора, снега, наледи крыльца, отмостки, урны (при их наличии) по периметру занимаемого помещения.

3.2.21. Собственник нежилого помещения обязуется заключить договор на вывоз твердых бытовых отходов и вывоз крупногабаритного мусора со специализированной организацией – либо производить оплату за обслуживание контейнерной площадки, которой пользуется Собственник жилых помещений – с Управляющей организацией.

3.2.22. Собственник нежилого помещения обязуется при заключении договора аренды с Арендатором, предусмотреть в нем порядок несения расходов по оплате Управляющей организации услуг, выполняемых в рамках данного Договора.

3.2.23. Сообщить в Управляющую организацию о месте своей постоянной или временной регистрации по месту жительства в течении трех рабочих дней.

При несообщении Собственником помещения о месте своей постоянной или временной регистрации он будет считаться надлежащим образом уведомленным после направления ему уведомления по месту нахождения его имущества в МКД.

#### 4. Права Сторон



#### **4.1. Управляющая организация вправе:**

4.1.1. На основании настоящего Договора действовать в качестве агента Собственников вступая в договорные отношения с третьими лицами по вопросам содержания и ремонта общего имущества МКД от своего имени и за счёт принципала (сумма компенсации соответствующих расходов признаётся включенной в сумму оплаты оказываемых услуг, указанную в п.3.2.10. настоящего Договора).

4.1.2. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

4.1.3. Принимать плату за услуги по содержанию и ремонту общего имущества МКД, иные платежи в соответствии с настоящим Договором и/или принятым в установленном законом порядке решением общего собрания Собственников помещений.

4.1.4. В случае возникновения задолженности по оплате за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также коммунальных услуг, Управляющая организация, после письменного уведомления Собственника путем направления в адрес должника телеграммы или заказного письма с уведомлением, вправе ограничить представление услуг, а затем приостановить представление услуги (в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 354, в ред. от 22.07.2013); а также принять меры по взысканию задолженности в судебном порядке.

4.1.5. Оказывать Собственникам помощь в организации и проведении внеочередных общих собраний Собственников помещений в многоквартирном доме.

4.1.6. Готовить в соответствии с условиями п. п. 5.1.-5.2. Договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- перечней работ и услуг, предусмотренных по настоящему Договору.

4.1.7. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом МКД, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника), согласовав с последними дату и время таких осмотров (Приложение № 2).

4.1.8. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника (нанимателя, арендатора) по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

4.1.9. В целях предотвращения утраты и/или порчи общего имущества (элементов общего имущества) препятствовать доступу иных кроме технического персонала Управляющей организации и членов Совета многоквартирного дома лиц в технические подполья, технические этажи и крыши.

4.1.10. Представлять интересы Собственников в судебных и иных инстанциях по вопросам, связанным с содержанием, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома.

4.1.11. С момента заключения Договора размер платы за оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений данного дома за один квадратный метр площади помещения принадлежащего Собственнику устанавливается решением общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, в случае отсутствия такого решения - в соответствии с действующим решением Смоленского городского Совета.

При изменении размера платы за оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома Смоленским городским Советом, общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома, размер оплаты подлежит изменению. При этом соответствующие изменения в настоящий Договор считаются внесенными и согласованными с момента введения новых тарифов.

При ежегодной пролонгации Договора, размер платы за оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений данного дома определяется решением общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома. В случае отсутствия решения общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, размер платы за содержание и ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с решением Смоленского городского Совета.

4.1.12. Предоставлять персональные данные Собственников помещений многоквартирного дома агентам, привлекаемым Управляющей организацией.

#### **4.2. Собственник вправе:**

4.2.1. Получать услуги по настоящему Договору надлежащего качества, безопасные для жизни и здоровья, не причиняющие вреда имуществу, в соответствии с соблюдением установленных норм, стандартов и условий настоящего Договора.

4.2.2. Требовать от Управляющей организации в части взятых обязательств, установленных настоящим Договором, устранения выявленных недостатков в предоставлении услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, неисправностей, аварий при условии полной и своевременной оплаты по договору.

4.2.3. По письменному заявлению Собственника требовать от Управляющей организации производства начисления оплаты по Договору с учетом имеющихся льгот, в соответствии с действующим законодательством.

4.2.4. Осуществлять контроль за исполнением настоящего Договора и иных договоров с Управляющей организацией.

4.2.5. Производить установку сантехнического и иного оборудования, переустройство внутренних сетей, осуществлять перепланировку помещения в порядке, установленном законодательством РФ, законами, нормативно-правовыми актами Смоленской области и города Смоленска.

4.2.6. Контролировать выполнение Управляющей организацией принятых ею обязательств по Договору.

4.2.7. При причинении вреда имуществу собственника или пользователя помещений вследствие аварий в инженерных сетях и строительных конструкций по вине Исполнителя, требовать от нее составления актов, смет и возмещения ущерба в соответствии с законодательством РФ.

4.2.8. Осуществлять контроль за снятием показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета потребления коммунальных ресурсов.

4.2.9. Бесплатно удостоверять свои подписи подписью руководителя и печатью Исполнителя в соответствии с Гражданским Кодексом РФ.

4.2.10. Участвовать совместно с Исполнителем в измерениях, испытаниях, проверках, осмотрах общего имущества, приемке работ, выполненных сторонними исполнителями при выполнении работ и оказании услуг Исполнителем, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

4.2.11. Привлекать для контроля объема и качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

### **4.3. Собственнику запрещается:**

4.3.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, а также иного общего имущества многоквартирного дома, без разрешения Управляющей организации.

4.3.2. Устанавливать, подключать без письменного разрешения Управляющей организации и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), сертификатов, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

4.3.3. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

4.3.4. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из инженерных систем и приборов отопления).

4.3.5. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

4.3.6. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на принадлежащее ему помещение.

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

## **5. Цена Договора, размер платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества, порядок ее внесения**

5.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению согласно статей 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

Размер платы для Собственника устанавливается:

- по ценам и ставкам за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. метр в месяц, устанавливаемым Смоленским городским Советом на очередной календарный год (если на общем собрании собственников помещений не принято решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения).

5.2. Цена Договора определяется:

- общей стоимостью услуг и работ по содержанию жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее также



- коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме).

5.3. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы на 1 кв. метр такой площади в месяц.

Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником (нанимателем, арендатором) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, в порядке, установленном нормативными правовыми актами города Смоленска.

5.4. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно доле занимаемого помещения вносится ежемесячно не позднее пятнадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме вносится в установленные настоящим Договором сроки (п. 5.4) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

В случае предоставления платежных документов позднее 3-го числа месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

5.6. В выставленном платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме) за предыдущие периоды, дата создания платежного документа.

5.7. Собственники (наниматели, арендаторы) вносят плату на расчетный счет Управляющей организации, указанный в платежном документе за оказываемые по настоящему Договору услуги и производимые работы.

5.8. Неиспользование Собственниками или иными лицами помещений не является основанием для не внесения платы за оказываемые по настоящему Договору услуги и производимые работы.

5.9. **Платежи по договору** включают в себя:

*плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее также - коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме).*

5.10. Собственники помещений осуществляют оплату за оказанные коммунальные услуги и другие платежи Исполнителю со дня начала исполнения им обязанностей Управляющей организации многоквартирного дома до пятнадцатого числа, следующего за истекшим месяцем.

5.11. Размер платы за коммунальные услуги устанавливается по тарифам и/или нормативам, утвержденным решениями Смоленского городского Совета, а также решениями органов государственной власти Смоленской области.

5.12. Оплата оказанных коммунальных услуг за холодное, горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, содержание и ремонт общего имущества осуществляется Собственниками помещений любыми незапрещенными законами способами.

5.13. Собственники помещений вносят плату за оказанные дополнительные услуги помимо жилищно-коммунальных услуг и иные платежи на расчетный счет или в кассу Управляющей организации.

Платежи за газ уплачиваются соответствующим ресурсоснабжающим организациям на основе заключенных с Собственниками договоров.

5.14. Неиспользование собственниками или иными лицами помещений не является основанием для не внесения платы за жилищно-коммунальные услуги, иных платежей.

При временном отсутствии граждан оплата коммунальных услуг осуществляется на основании показаний счетчика, при его отсутствии - в соответствии с утвержденными нормативами потребления с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан.

5.15. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением не является основанием изменения размера платы за жилищно-коммунальные услуги.

5.16. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размеров платы осуществляется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

5.17. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

## **6. Ответственность Сторон**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника.

6.2. Стороны несут ответственность за ущерб, причиненный жизни, здоровью, имуществу Собственника и общему имуществу многоквартирного дома, возникший в результате действий или бездействия Сторон, в порядке, установленном законодательством.

6.3. Ни одна из сторон не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему Договору, и если они возникли после подписания настоящего Договора.

Форс-мажорные обстоятельства могут быть признаны при взаимном согласии сторон, совершенному в письменной форме за подписью уполномоченных лиц сторон.

## **7. Осуществление контроля за выполнением обязательств и порядок регистрации фактов нарушения условий настоящего Договора**

7.1. Контроль исполнения Управляющей организацией настоящего Договора осуществляется Собственником и доверенными им лицами или уполномоченными представителями Собственника(ов) в соответствии с их полномочиями, а также уполномоченными органами.

7.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее пяти рабочих дней с даты письменного обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- получения от Управляющей организации отчёта о выполнении обязательств по настоящему Договору за прошедший год не позднее 31 марта года, следующего за отчётным;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- совместного участия в осмотрах общего имущества, в том числе в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- составления актов о нарушении условий Договора;
- обязательного участия Собственника и Управляющей организации в осмотрах общего имущества с целью выявления неправомерного нахождения в местах общего пользования, т.е. без решения общего собрания Собственников, имущества Собственников и третьих лиц;
- обязательного участия Собственника и Управляющей организации в приемке всех видов работ и услуг, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации.

7.2. Контроль исполнения Собственником своих обязательств по настоящему Договору осуществляется уполномоченным представителем Управляющей организации, а также иными, уполномоченными на то должностными лицами государственных и муниципальных органов.

7.3. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в многоквартирном доме, в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором;
- неправомерных действий Собственника (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией.

При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме.

В случае необходимости в дополнение к Акту Управляющая организация составляет дефектную ведомость.

7.4. Акт о нарушении условий Договора составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника



(нанимателя, арендатора), а также, при необходимости, подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

7.5. Акт должен содержать: дату, время и место его составления; дату, время и характер указанного в п. 7.4. Договора факта, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора), Управляющей организации, иным лицам; описание, фотографии, видеозапись (при наличии возможности) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя, арендатора).

7.6. Акт составляется в присутствии Собственника (нанимателя, арендатора), права которого нарушены или члена его семьи.

При отсутствии указанных лиц Акт составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в акте делается соответствующая запись.

Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под подпись вручается Собственнику (нанимателю, арендатору) или членам его семьи, второй – Управляющей организации.

## **8. Порядок изменения и расторжения договора**

8.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.1.1. В одностороннем порядке:

**а) по инициативе Управляющей организации**, о чём Собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
- собственники приняли иные условия Договора при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации.

**б) по инициативе собственников в случае:**

- принятия общим собранием Собственников решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организацией, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;
- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ (более 3-х случаев, в отношении которых составлен Акт в соответствии с п. 7.3 Договора).

8.1.2. По соглашению сторон.

8.1.3. В судебном порядке.

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

8.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 9.3 настоящего Договора.

8.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления за исключением случаев, указанных в абз.1 подпункта а) пункта 8.1.1. настоящего Договора.

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

8.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

8.5. В случае переплаты Собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника (арендатора, нанимателя) о сумме переплаты, получить от Собственника (арендатора, нанимателя) распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

8.6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8.7. После расторжения Договора техническая документация в отношении многоквартирного дома передается председателю Совета дома либо лицу, назначенному общим собранием Собственников, либо иному лицу – инициатору общего собрания.

## **9. Особые условия**

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров.

В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

9.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства.

При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство стороны Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг.

При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

## **10. Срок действия Договора**

10.1. Настоящий Договор вступает в юридическую силу с даты, определенной соответствующим решением общего собрания Собственников и действует в течение 1 года.

10.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются Сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора, принятого общим собранием Собственников. От имени Собственников право подписи предоставляется председателю Совета МКД на основании решения общего собрания собственников помещений МКД.

10.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора до окончания срока действия Договора, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10.4. При пролонгации Договора размер платы за оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту жилого помещения определяется решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. В случае отсутствия решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома на момент пролонгации Договора управления, размер платы за содержание и ремонт устанавливается в соответствии с действующим решением Смоленского городского Совета;

## **11. Заключительные положения**

11.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью.

11.2. Протоколы общего собрания собственников помещений в МКД хранятся в течение срока действия договора.

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

11.4. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.



11.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу.

Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11.6. Данный договор является обязательным для всех Собственников помещений МКД.

11.7. Договор составлен на 18 страницах и содержит 2 приложения.

## 12. Реквизиты и подписи Сторон

### Управляющая организация

ООО УК «Консоль-сервис»

214018, Смоленская область, г. Смоленск, проспект Гагарина, дом 43.

Тел./факс: 56-44-11

диспетчерская/ дежурная служба: 56-45-45

эл.почта: k-servis67@mail.ru

Банковские реквизиты:

ИНН 6732105980

КПП 673201001/БИК 046614776

р/с 40702810943000001115

Смоленский РФ ОАО «РОССЕЛЬХОЗБАНК» г. Смоленск

к/сч. 30101810500000000776

Директор

ООО УК «Консоль-Сервис»



И.Х. Мазитов

Собственник помещения многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Смоленск, ул. Коммунистическая, дом № 15/2, кв. 25

Телевничук Н.Б.  
(Ф.И.О. собственника помещения)

Телевничук  
(подпись)

№ контактного телефона 9156577599

Договор акцептован на основании решения общего собрания собственников помещений, выраженного в протоколе от 28.07.2022 г. общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Смоленск, ул. Коммунистическая, д. 15/2, проводимом в форме очно-заочного голосования.

**Перечень  
услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме и  
выполняемых за счет платы за содержание и ремонт жилья расположенного по адресу:  
г. Смоленск, ул. Коммунистическая, д. № 15/2  
(адрес многоквартирного дома)**

**1. СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА**

**1.1. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования**

№ п/п	Профессия	Виды работы	Периодичность работ в зависимости от наличия видов оборудования на лестничных клетках
1	2	3	4
<b>Уборка лестничных клеток</b>			
1	Уборщик лестничных клеток	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	5 раз в неделю
2	Уборщик лестничных клеток	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	1 раз в неделю
3	Уборщик лестничных клеток	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
4	Уборщик лестничных клеток	Обметание пыли с потолков	1 раз в год
5	Уборщик лестничных клеток	Мытье окон	1 раз в год
6	Уборщик лестничных клеток	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	2 раза в год
7	Уборщик лестничных клеток	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков	1 раз в год
8	Уборщик лестничных клеток	Уборка площадки перед входом в подъезд	5 раз в неделю
<b>Дератизация и дезинфекция технических подполий</b>			
1		Дератизация и дезинфекция	Разовая (по мере необходимости) в пределах средств, предусмотренных в плате за содержание и ремонт жилого помещения

**1. Содержание придомовой территории**

Работы, выполняемые при уборке территорий, различаются в зависимости от сезона:

- зимняя уборка придомовой территории и летняя уборка.

Уборочные территории классифицируются по интенсивности пешеходного движения:

1 класс – до 50 чел./час (дом относится к этой категории);

2 класс – от 51 до 100 чел./час;

3 класс – свыше 101 чел./час.

**1.1. Летняя уборка**

№ п/п	Профессия	Вид уборочных работ	Периодичность работ в зависимости от класса территории (1 класс)
1	2	3	4
1	Уборщик территории	Подметание территории	1 раз в 2 суток
2	Уборщик территории	Уборка газонов	1 раз в неделю
3	Уборщик территории	Выкашивание газонов	2 раза в сезон

**1.2. Зимняя уборка**

№ п/п	Профессия	Вид уборочных работ	Периодичность работ в зависимости от наличия видов оборудования на лестничных клетках
1	2	3	4
1	Уборщик территории	Подметание и сдвигание свежесвыпавшего снега	1 раз в сутки
2	Уборщик территории	Посыпка территории песком	1 раз в сутки во время гололеда
3	Уборщик	Очистка территории от наледи и льда	1 раз в трое суток во



	территории		время гололеда
4	Уборщик территории	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в двое суток
5	Уборщик территории	Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки

## 2. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

### 2.1. Заявочный ремонт в местах общего пользования

№ п/п	Профессия	Вид работ	Срок исполнения
1	2	3	4
1	Слесарь-сантехник	Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения центрального отопления, газового оборудования)	Немедленно
2	Слесарь-сантехник	Устранение засоров внутренней канализации и сантехприборов в местах общего пользования с проверкой исправности канализационных вытяжек	Немедленно
3	Слесарь-сантехник, газосварщик	Устранение неисправностей в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения (трубопроводов, приборов, арматуры, расширительных баков), обеспечивающее их удовлетворительное функционирование	В течение смены
4	Слесарь-сантехник	Наладка и регулировка систем с ликвидацией непрогревов и завоздушивания	По мере необходимости
5	Электромонтер	Устранение неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования: смена и ремонт штепсельных розеток, выключателей, мелкий ремонт электропроводки	В течение 7 суток
6	Электромонтер	Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников. Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	В течение смены
7	Кровельщик	Мелкий ремонт кровель	По заявке
8	Кровельщик	Протечки в отдельных местах кровли	По заявке в течение 1 суток
9	Каменщик-печник	Принятие мер для укрепления связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, элементов облицовки стен, расположенных на высоте свыше 1,5 м, угрожающих безопасности людей	В течение смены с принятием мер безопасности
10	Штукатур-маляр	Устранение причин протечки (промерзания) стыков	По заявке
11	Каменщик-печник	Устранение неплотностей в газоходах	1 сутки
12	Столяр-плотник	Замена разбитых стекол и сорванных створок оконных переплетов, форточек, дверных полотен в местах общего пользования: - в зимний период  - в летний период	В течение смены  В период подготовки к эксплуатации в зимних условиях
13	Столяр-плотник	Общестроительные работы в объемах, необходимых для поддержания эксплуатационных качеств строительных конструкций, ликвидация последствий протечек, мелкий ремонт полов, оконных и дверных заполнений, расшивка рустов и ремонт отслоившейся штукатурки потолков и верхней части стен в местах общего пользования	По заявке

### 2.2. Подготовка жилищного фонда к зиме в пределах средств, предусмотренных в плате за содержание и ремонт жилого помещения, включает следующие виды работ:

1. Замену разбитых стекол в местах общего пользования.
2. Утепление трубопроводов в технических этажах и подвальных помещениях.
3. Ремонт, регулировку и испытание систем центрального отопления.
4. Проверку состояния продухов в цоколях зданий.
5. Консервацию (расконсервацию) системы центрального отопления.
6. Промывку и опрессовку системы центрального отопления.
7. Малый ремонт и укрепление входных дверей (большой ремонт - по описям работ на текущий год).
8. Укрепление водосточных труб, колен и воронок (в объеме, предусмотренном ППР по описям работ).
9. Проверку, прочистку и утепление вентиляционных каналов.
10. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов (от газовых приборов).
11. Удаление с крыш снега и наледей (при угрозе жизни и ущерба жилью).

### 2.3 Осмотры (обследования) технического состояния жилых зданий

Осмотры общего имущества производятся ответственными лицами в целях своевременного выявления несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства РФ.

Общие осмотры проводятся два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона).

Внеплановые (частичные) осмотры проводятся в случаях: после явлений стихийного характера; после аварий на внешних коммуникациях; при выявлении деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования.

№ п/п	Элементы и помещения здания	Профессия рабочих	Единица измерения	Расчетное число осмотров в год
1	2	3	4	5
1	Кровля	Кровельщик	1000 м <sup>2</sup> кровли	6
2	Дверные и оконные проемы	Столяр-плотник	1000 м <sup>2</sup> приведенной жилой площади	2
3	Внутренняя и наружная штукатурка и облицовка стен	Штукатур-маляр	То же	2
4	Внутренняя и наружная окраска и другая отделка	Штукатур-маляр	То же	2
5	Трубопроводы горячего,	Слесарь-	1000 м <sup>2</sup> осматриваемых помещений	6

	холодного водоснабжения и канализации (подвал, технический этаж)	сантехник		
6	Центральное отопление, устройства в технических этажах и подвальных помещениях	Слесарь-сантехник	1000 м <sup>2</sup> осматриваемых помещений	6
7	Вводы, тепловые и элеваторные узлы (в отопительный период)	Слесарь-сантехник	Элеваторный узел	6
8	Мусоропроводы (все устройства)	Уборщик и слесарь-сантехник	Мусоропровод	24
9	Электросети, арматура и электрооборудование на лестничных площадках, подвалах, техническом этаже	Электромонтер	100 единиц оборудования	12
10	Ввод, щитовая, наружная проводка и арматура	То же	То же	12
11	Проверка вентканалов и дымоходов (от газовых приборов)	Каменщик-печник	Квартиры	1

#### 2.4. Аварийно-диспетчерское обслуживание

Локализация аварийных ситуаций, включая квартиры (без дополнительной оплаты населением). К аварийным ситуациям относятся:

1. Повреждения трубопроводов систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем и повреждению помещений.
2. Выходы из строя запорной, водоразборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем.
3. Засоры канализации в жилых и вспомогательных помещениях, приводящие к затоплению помещений.
4. Поступление воды в жилые и вспомогательные помещения.
5. Выход из строя оборудования внешнего распределительного устройства, повреждение электрокабелей, отключение электроэнергии в здании, подьезде.
6. Прочистка внутренних водостоков.

#### 2.5. Перечень и периодичность работ по техническому обслуживанию и ремонту газового оборудования

1. Осмотр фасадных газопроводов, проходящих по фасаду здания от отключающего устройства на фасаде (или изолирующее фланцевое, муфтовое соединение) до места их первоначального пересечения конструкции здания, осуществляется 1 раз в год:
  - визуальная проверка целостности газопроводов, состояние окраски и креплений;
  - выявление сплющиваний и недопустимости прогибов труб;
  - выявление перемещений газопроводов за пределы креплений;
 проверка:
  - отсутствия деформаций грунта в месте выхода газопровода из земли;
  - состояния защитного футляра, компенсатора;
  - состояние контрольного отверстия на футляре для проверки загазованности (при необходимости выполнить его прочистку);
  - состояние неразъемного соединения полиэтилен – сталь, если конструкцией газового ввода предусмотрено колпак с отверстием;
  - состояние окраски надземной части ввода и герметизация футляра в месте его прохождения через наружную конструкцию здания.
2. Проверка внутренних газопроводов, проходящих внутри здания от их первичного пересечения здания до первого отключающего устройства после врезки в стояк каждой квартире, и внутреннего газового оборудования до вентиля (кроме газовых приборов) техническим специалистом на герметичность, устранение утечек газа в газопроводе, соединениях, арматуре посредством смазки и перепайки льняным ушлотнителем и повторным пуском газа в газовое оборудование квартир – осуществляется 1 раз в три года.
3. Очистка и окраска газопроводов, ремонт креплений и опор осуществляется 1 раз в год.
4. Текущий ремонт неисправных участков фасадных и внутридомовых газопроводов (по мере необходимости).
5. Окраска внутридомовых газопроводов после ремонта неисправных участков (при наличии дефектных ведомостей).

### 3. ПЕРЕЧЕНЬ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ РАБОТ ПРИ НАЛИЧИИ СРЕДСТВ, ПРЕДУСМОТРЕННЫХ В ПЛАТЕ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

#### 3.1. Благоустройство придомовой территории

1. Работы по восстановлению асфальтового покрытия пешеходных дорожек, тротуаров, проездов (в пределах, запланированных в смете).
2. Уход за зелеными насаждениями (в пределах сметы).

#### 3.2. Ремонт общего имущества жилых домов

Работы, связанные с текущим ремонтом общего имущества жилых домов и оплачиваемые за счет платы за ремонт жилья с учетом установленных тарифов в разрезе жилого фонда города Смоленска, которые учтены при планировании текущего ремонта по описям работ, выполняются с периодичностью 1 раз в 5 лет и при аварийных ситуациях.

№ п/п	Перечень работ	Наименование объекта проведения работ
1	2	3
1.	Устранение местных деформаций	Фундаменты
2.	Герметизация стыков, ремонт и окраска фасадов, усиление, смена и заделка отдельных участков	Стены, фасады и межквартирные перегородки
3.	Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска	Перекрытия
4.	Устранение неисправностей асбестоцементных и других кровель, замена, ремонт и укрепление водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции. Осмотр и ремонт оголовков вентиляционных каналов	Крыши
5.	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений	Оконные и дверные заполнения
6.	Восстановление и замена отдельных участков элементов	Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей, оголовков дымоходов и труб
7.	Замена, восстановление отдельных участков	Полы
8.	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками	Внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях и других общедомовых вспомогательных помещениях
9.	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элемен-	Внутренняя система отопления

	тов и частей внутренних систем центрального отопления (в подвалах, технических этажах)	
10.	Установка, замена и капитальный ремонт внутридомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств, находящихся в составе общего имущества дома	Внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства (за исключением внутриквартирных устройств и приборов)
11.	Установка, замена и капитальный ремонт внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, находящегося в составе общего имущества дома	Внутренний газопровод. Внутриквартирное газовое оборудование, состоящее из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях стояков
12.	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения	Внутренняя система водопровода и канализации, внутренняя система горячего водоснабжения
13.	Восстановление работоспособности крышек мусороприемных клапанов и шибберных устройств	Мусоропроводы

Перечень работ составлен в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (Постановление Правительства РФ № 491 от 13.08.2006), Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда (Постановление Госстроя России № 170 от 27.09.2003).

Директор  
ООО УК «Консоль-Сервис»  
Мазитов Ильдус Харисович



  
(подпись)

М.П.

  
(подпись)

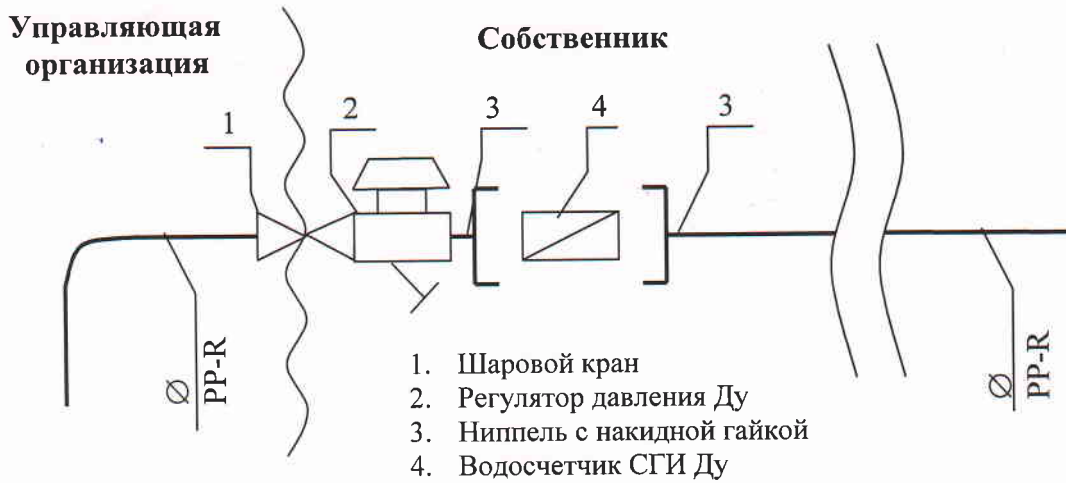
Телеенчикова Н.В.  
(Ф.И.О. собственника помещения полностью)



### Схема разграничения ответственности управляющей организации и собственника

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

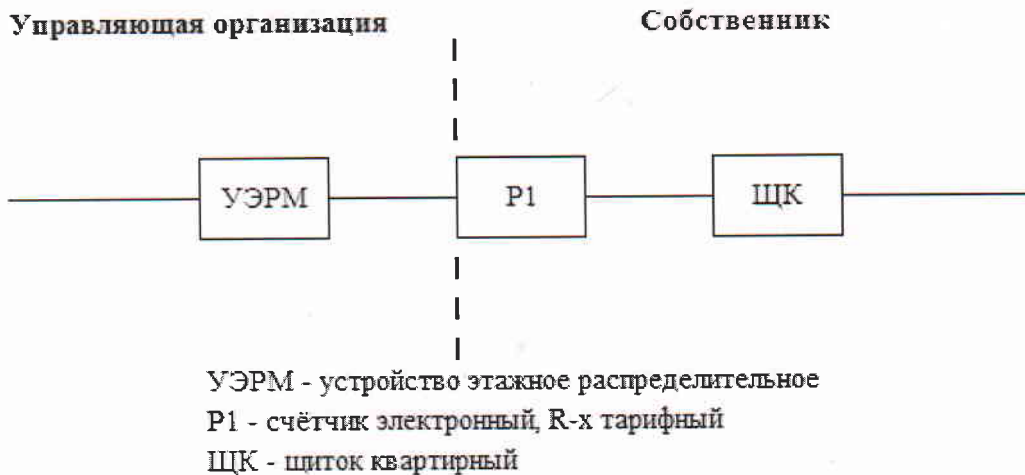
Схема



Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем горячего и холодного водоснабжения согласно вышеуказанной схеме до волнистой линии слева (включая шаровый кран).

2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Схема



Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность питающих электрических сетей на квартиру согласно вышеуказанной схеме до прибора учета (пунктирной линии слева).

Директор  
ООО УК «Консоль-Сервис»  
Мазитов Ильдус Харисович

  
(подпись)



м.п.

(подпись)

  
Телееницкая Н.В.  
(Ф.И.О. собственника помещения полностью)