**Проект договора управления многоквартирными домами**

\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(наименование юридического лица, Ф.И.О. индивидуального предпринимателя)

именуемое в дальнейшем **"Управляющая организация"**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(должность, фамилия, имя, отчество руководителя (представителя) индивидуального предпринимателя)

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

и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица, наименование муниципального образования, субъекта РФ, )

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(при необходимости указать всех сособственников помещения(й) на праве общей совместной или долевой собственности)

являющийся (-еся) \_\_\_\_ собственником (-ами) (далее – **«Собственник»**) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(нежилого(-ых) помещения(-й), квартир(-ы) №\_\_\_\_\_\_\_, комнат(ы) в коммунальной квартире № \_\_\_\_) общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м, жилой площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м на \_\_\_\_\_ этаже \_\_\_\_\_\_-х этажного многоквартирного дома по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – **«Многоквартирный дом»**), (индекс, улица, номер дома, номер корпуса, номер квартиры) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(свидетельство(-а) о регистрации права собственности, свидетельства о праве на наследство, договора приватизации жилого помещения, договор(-ы) мены, договор(-ы) дарения, документы, подтверждающие полную выплату паевого взноса в жилищный, жилищно-строительный, или жилищный накопительный кооператив, другие документы, подтверждающие право собственности) №\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г, выданного\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрирующего документы)

(далее – Помещение, Помещения) или представитель Собственника в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(должность, фамилия, имя, отчество представителя)

действующего в соответствии с полномочиями, основанными на\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(наименование федерального закона, акта уполномоченного на то государственного органа или акта органа местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности, оформленной в соответствии с требованиями п.4 и 5 ст.185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверенной нотариально)

или \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(фамилия, имя, отчество председателя товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива)

действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемые совместно **«Стороны»**, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – **«Договор»**).

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирным домом, в соответствии с постановлением Правительства от 06.02.2006 № 75 и протоколом конкурса № \_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 года и хранящегося

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(указать место хранения протокола, в котором с ним можно ознакомиться)

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.

При выполнении условий настоящего Договора, кроме положений самого договора, Стороны руководствуются Конституцией РФ, действующим законодательством РФ, в том числе Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170, Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25, правилами пользования электро- и теплоэнергией, водой и канализацией, ППБ-01-03, принятыми техническими регламентами, СНиПами, СанПиНами, иными нормативно-правовыми актами федерального законодательства, законодательства Рязанской области и правовыми актами органов местного самоуправления.

При вступлении в действие после заключения настоящего договора нормативных актов, затрагивающих права и обязанности, как Управляющей организации, так и собственников жилых помещений в многоквартирном доме, Стороны настоящего договора будут руководствоваться требованиями действующего законодательства.

2. ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

Многоквартирный дом — совокупность двух и более помещений, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, принадлежащий жилому дому, либо в помещения общего пользования, и элементов общего имущества, состав которого определяется в соответствии с жилищным законодательством РФ.

Собственник - субъект права (физическое, юридическое лицо, Российская Федерация, субъект РФ, муниципальное образование), обладающий правом собственности на жилое/нежилое помещение в многоквартирном доме, несущий бремя ответственности за данное помещение и его содержание, а также за общее имущество собственников помещений в данном доме в размере доли, пропорциональной общей площади указанного помещения (доли участия).

Дееспособные члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность за нарушение требований настоящего договора (ст. 31 ЖК РФ).

Собственники помещения в многоквартирном доме, обладающие им на праве общей долевой собственности, несут солидарную ответственность по внесению обязательных платежей за указанное помещение.

Пользователи - иные лица, пользующиеся нежилым помещением на любых законных основаниях: арендаторы  
помещений по договору аренды, безвозмездного пользования, оперативного управления и т.д., на которых собственник возложил обязанность заключения договора управления.

Наниматели — лица, пользующиеся помещениями в многоквартирном доме по договорам социального найма.

Нежилое помещение - помещение в многоквартирном доме, которое не является жилым помещением и общим имуществом в многоквартирном доме.

Общее имущество - имущество, принадлежащее собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности (согласно статьи 36 ЖК РФ и «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491), а именно:

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

б) крыши;

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

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

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

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

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

з) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электроэнергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электроустановок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы сетей до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электроэнергии, а также другого электрооборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или соответствующей организацией коммунального комплекса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Доля участия - доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на управление, содержание, текущий и капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Доля участия рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащего собственнику помещения к общей площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Управляющая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

Управление многоквартирным домом - совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания/деятельности Собственников в их жилых/нежилых помещениях в данном многоквартирном доме, надлежащего 'содержания общего имущества в доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также организация обеспечения собственников жилищными, коммунальными и прочими услугами.

Содержание общего имущества - деятельность по обеспечению надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, а также от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

Текущий ремонт общего имущества - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Капитальный ремонт общего имущества - ремонт общего имущества в многоквартирном доме с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей.

Плата за содержание и ремонт помещения - обязательный платеж, взимаемый с собственника жилого/нежилого помещения, включающий в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Плата за коммунальные услуги - плата за горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

Коммунальные услуги - осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов.

Исполнитель - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги.

Ресурсоснабжающая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных бытовых вод).

Коммунальные ресурсы - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, природный газ, тепловая энергия, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

Норматив потребления коммунальных услуг - количественный показатель объема потребления коммунального ресурса, утверждаемый в установленном порядке органами государственной власти субъектов Российской Федерации и применяемый для расчета размера платы за коммунальную услугу при отсутствии приборов учета.

Потребитель - лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, жилым домом, домовладением, потребляющее коммунальные услуги.

Коллективный (общедомовой) прибор учета - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом.

Индивидуальный прибор учета - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в одном жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме (за исключением жилого помещения в коммунальной квартире), в жилом доме (части жилого дома) или домовладении.

общий (квартирный) прибор учета - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в коммунальной квартире;

Уполномоченный представитель (представители) собственников — выбранный (ые) в соответствии с действующим законодательством лица, уполномоченные представлять интересы собственников во взаимоотношениях с физическими и (или) юридическими лицами, в том числе с Управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Предметом договора управления многоквартирным домом, расположенном по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ является осуществление Управляющей организацией по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного срока за обусловленную плату следующей деятельности:

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания/деятельности собственников (пользователей, нанимателей) в их жилых/нежилых помещениях в данном многоквартирном доме, в том числе реализация Управляющей организацией решений Общих собраний собственников по вопросам, связанным с управлением, содержанием и ремонтом дома;

- оказание услуг и выполнение работ по надлежащему управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме;

- реализация согласованного решения вопросов пользования общим имуществом дома;

- предоставление коммунальных услуг: холодное водоснабжение и водоотведение собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

- осуществление иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

3.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, определяется статьей 36 Жилищного кодекса РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, техническим паспортом на многоквартирный дом.

3.3. В состав услуг и работ по настоящему договору управления не входят:

а) содержание и ремонт входных дверей в жилое/нежилое помещение, окон и дверей, расположенных внутри жилого/нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;

б) утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в помещениях, не являющихся помещениями общего пользования;

в) уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями (кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих земельных участков.

3.4. Содержание и ремонт жилых/нежилых помещений собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется за их счет, если иное не предусмотрено действующим законодательством и/ или условиями договоров аренды, безвозмездного пользования, найма и т.д.

3.5. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и ремонту в границах эксплуатационной ответственности (Приложение 1). Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме закреплен в Приложении 3.

3.6. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах собственников помещений в многоквартирном доме в период срока действия договора, установленного в разделе 10 настоящего договора.

3.7. Условия настоящего договора определены на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и являются обязательными для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Обеспечить надлежащее функционирование и эксплуатацию многоквартирного дома с соблюдением характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома.

4.1.2. Организовать работы по содержанию общего имущества в порядке и объеме, указанных в Перечне работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома (Приложение 2), и в пределах сумм, поступивших от собственников помещений в многоквартирном доме.

4.1.3. Организовать работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме при необходимости по дополнительному соглашению. Необходимость проведения текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, объем, общая стоимость и сроки начала работ по проведению текущего и капитального ремонта, порядок финансирования и сроки возмещения расходов, необходимых для текущего и капитального ремонта, и другие условия проведения работ по текущему и капитальному ремонту утверждаются собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании по предложению Управляющей организации.

4.1.4. Обеспечивать решение вопросов пользования общим имуществом собственников помещений в много­квартирном доме в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.1.5. Обеспечивать Потребителей коммунальными услугами на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Коммунальные услуги должны отвечать параметрам качества, надежности и экологической безопасности в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов и СанПиН.

4.1.6. Предоставлять основные услуги по управлению многоквартирным домом:

а) ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома,

б) начисление и сбор платы за коммунальные услуги, содержание, текущий и капитальный (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме) ремонт общего имущества дома с последующей оплатой поставщикам работ (услуг),

в) проведение комиссионных обследований помещений по необходимости,

г) планирование работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом технического состояния и фактического объема финансирования собственниками помещений,

д) ведение технической документации на многоквартирный дом. При отсутствии технической документации на момент заключения настоящего договора Управляющая организация обеспечивает изготовление технической документации. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются собственниками помещений в многоквартирном доме,

е) прием и рассмотрение индивидуальных и коллективных обращений собственников помещений в многоквартирном доме,

ж) судебное взыскание долговых требований, вытекающих из настоящего договора, с собственников помещений в многоквартирном доме, возникших в результате неуплаты или недоплаты платежей за жилищно-коммунальные услуги и/или иных платежей, предусмотренных законодательством,

з) предоставление отчетов о проделанной работе в порядке и сроки, установленные Жилищным кодексом РФ,

и) организация оформления документов и учета граждан по паспортно-визовому режиму, оформление справок с места жительства, выписок из финансово-лицевого счета,

к) организация начислений льгот по оплате за содержание и текущий ремонт общего имущества дома и коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством,

л) осуществление контроля качества предоставления коммунальных услуг,

м) взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными контрольными и надзорными органами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом,

н) сбор информации о показаниях индивидуальных приборов учета,

о) согласование условий установки (замены) индивидуальных приборов учета, ввод приборов учета в эксплуатацию,

п) оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в соответствии с требованиями жилищного законодательства.

4.1.7. Сохранять конфиденциальность персональных данных физических лиц, ставших известными Управляющей организации в связи с исполнением своих обязанностей по настоящему договору и принимать все необходимые меры для ее защиты, производить обработку персональных данных в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Собственники помещений в многоквартирном доме обязуются:

4.2.1. Обеспечить личное участие или участие доверенного лица в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Утвердить на общем собрании собственников помещений перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования. Определить уполномоченного представителя (уполномоченных представителей) Собственников для оперативного решения вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом.

4.2.2. Передать проектную, техническую и иную документацию (в случае хранения документации у уполномоченных представителей собственников), необходимую для исполнения Управляющей организацией настоящего договора.

4.2.3. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, использовать помещение по назначению, соблюдать права и законные интересы других собственников, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы собственника по оплате жилищно-коммунальных услуг. При отсутствии в месте проживания более 24 часов (отпуск, командировка и т.д.) сообщать в Управляющую организацию свои контактные телефоны, адреса почтовой и электронной связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут с целью ликвидации аварийной ситуации обеспечить доступ к помещениям собственника.

Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме. В случае обнаружения аварийной ситуации немедленно принять меры к ее устранению, в случае невозможности принятия таких мер известить о случившемся диспетчера Управляющей организации по телефонам: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с 8.00 до 17.00 в рабочее время, по телефону \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ круглосуточно в рабочее, нерабочее время, выходные и праздничные дни.

4.2.4. Обеспечить беспрепятственный доступ представителей Управляющей организации в помещение Собственника для осмотра внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, при ликвидации аварий - в любое время.

Воспрепятствование работникам жилищно-коммунальных служб в исполнении ими служебных обязанностей при обслуживании общих внутридомовых инженерных сетей, конструктивных элементов здания, размещенных в жилых или нежилых помещениях жилых домов, влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи рублей до одной тысячи пятисот рублей; на должностных лиц - от двух тысяч рублей до пяти тысяч рублей; на юридических лиц - от двадцати тысяч рублей до сорока тысяч рублей.

4.2.5. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, Правила содержания общего имущества, Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

4.2.6. Соблюдать права и законные интересы собственников жилых и нежилых помещений. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений, инженерного оборудования, приборов учета или конструкций многоквартирного дома.

4.2.7. Своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, за коммунальные услуги.

В случае, когда Собственником помещения выступает государственный орган или муниципальное образова­ние, то до заселения помеще­ний государственного или муниципального жилищных фондов в установленном порядке или предоставление помещений в аренду (безвозмездное пользование и т.д.) расходы на содержание помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного са­моуправления или уполномоченные ими лица.

4.2.8. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки, предусмотренный действующим законодательством.

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

4.2.10. Соблюдать следующие требования:

а) не находиться в техническом подвале, чердаке и на крыше без письменного разрешения  
Управляющей организации, кроме случаев оперативного решения вопросов в аварийных ситуациях;

б) не производить без надлежаще оформленного разрешения органов местного самоуправления и уведомления Управляющей компании:

- перепланировку жилого/нежилого помещения (изменения его конфигурации либо назначения помещений, требующие внесения изменений в технический паспорт помещения);

- переоборудование (переустройство) жилого/нежилого помещения (установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт помещения);

- изменение архитектурно-планировочных решений фасада дома, пристройки к зданию.

в) не производить без письменного согласования с Управляющей организацией прокладку кабельных и иных коммуникационных сетей, линий и оборудования, не демонтировать или не отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом; не осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

г) не использовать бытовые приборы (машины, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем, не использовать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

д) не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), сертификата соответствия, не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-гигиеническим нормативам;

е) не нарушать имеющиеся схемы учета потребленных коммунальных ресурсов (услуг), в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, изменением их местоположения в составе инженерных сетей, монтажом и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

з) не использовать теплоноситель (химически очищенную воду) из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления для каких-либо целей), не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

и) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загрязнять и не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути, аварийные выходы и помещения общего пользования;

к) не создавать повышенного шума в жилых/нежилых помещениях и местах общего пользования;

л) не парковать личные и иные приехавшие к собственнику автомобили на газоны, тротуарные дорожки и места сбора и выгрузки мусора, а также на проезжей части прилегающего земельного участка, затрудняя проезд автомобилей оперативных и аварийных служб города.

4.2.11. Обеспечивать проведение поверок установленных за счет потребителя коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав исполнителя о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки;

4.2.12. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23 по 25 число текущего месяца и передавать полученные показания Управляющей компании по телефону \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ не позднее 25 числа текущего месяца.

4.2.13. Собственники обязаны ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

4.2.14. В случае отчуждения принадлежащего ему помещения собственник обязан не менее чем за 10 дней в письменном виде уведомить об этом Управляющую организацию и произвести полный расчет за оказанные жилищные и коммунальные услуги.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Управляющая организация имеет право:

5.1.1. Самостоятельно определять подрядчика для выполнения работ по содержанию, ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.1.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по договору управления многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, поставке коммунального ресурса.

5.1.3. Регулировать очередность, сроки выполнения и объемы работ с учетом текущего уровня финансирования. В случае возникновения аварийной ситуации, самостоятельно использовать средства, предусмотренные на устранение аварий, для организации ликвидации аварии.

5.1.4. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества на основании перечня работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение общему собранию собственников.

5.1.5. При наличии оснований предлагать увеличение стоимости работ (услуг) по настоящему договору.

5.1.6. Организовывать и проводить проверку технического состояния общих внутридомовых инженерных систем и коммуникаций в многоквартирном доме.

5.1.7. При возникновении угрозы жизни и здоровью организовывать работы по восстановлению конструкций и коммуникаций в первоначальное состояние за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме.

5.1.8. Требовать надлежащего исполнения Собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по настоящему договору.

5.1.9. При необходимости вносить уполномоченному представителю собственников предложения по вопросам корректировки месячных и (или) годовых планов по ремонту с последующим утверждением на общем собрании.

5.1.10. Представлять интересы собственников помещений в многоквартирном доме в государственных и иных учреждениях по вопросам, связанным с содержанием и ремонтом многоквартирного дома.

5.1.11. Требовать от собственников помещений в многоквартирном доме оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

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

5.1.13. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

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

а) неполной оплаты потребителем коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;

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

Под неполной оплатой потребителем коммунальной услуги понимается наличие у потребителя задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 3 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного потребителем-должником с Управляющей организацией соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении потребителем-должником условий такого соглашения.

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

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

5.1.15. Не выполнять решение общего собрания, если не определен источник финансирования конкретного мероприятия, не входящего в перечень оказываемых услуг (работ) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

5.1.16. Осуществлять судебное взыскание долговых требований, вытекающих из настоящего договора, по отношению к собственникам помещений в многоквартирном доме, к государственным и иным органам, возникших в результате неуплаты или недоплаты обязательных платежей  
и/или иных платежей, предусмотренных законодательством.

5.1.17. За дополнительную плату выполнять иные работы, не вошедшие в перечень, указанный в Приложении 2 к настоящему Договору, при необходимости путем заключения сторонами дополни­тельного соглашения к настоящему Договору.

5.2. Собственник помещения в многоквартирном доме имеет право:

5.2.1. Реализовывать любые права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующим законодательством, при условии соблюдения прав и законных интересов других собственников помещений в многоквартирном доме, Правил пользования помещениями, Правил содержания общего имущества, Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов и других законодательных актов.

5.2.2. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги, отвечающие установленным требованиям.

5.2.3. Производить реконструкцию, перепланировку жилого/нежилого помещения, переоборудование (переустройство) указанного помещения, в том числе остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования на основании оформленного в установленном порядке разрешения компетентных органов, с обязательным уведомлением Управляющей организации в течение 10 дней после получения разрешительных документов до начала выполнения работ.

Извещать Управляющую организацию о выявленных недостатках в ее деятельности, о состоянии общего имущества многоквартирного дома, вносить предложения по совершенствованию управления, содержания и благоустройства дома и земельного участка, устранения недостатков в деятельности Управляющей организации.

Обращаться в Управляющую организацию по вопросам перерасчета размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за коммунальные услуги, за исключением услуг по управлению, в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

5.2.4. Обращаться в Управляющую организацию за возмещением реального ущерба, причиненного Собственникам помещений в многоквартирном доме вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

5.2.5. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

5.2.6. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников.

5.2.7. Выбрать на общем собрании Уполномоченного представителя собственников помещений для оперативного взаимодействия с Управляющей организацией. Через участие в общем собрании собственников помещений определять порядок использования общих финансовых средств, общего имущества в рамках действующего законодательства. Осуществлять контроль через Уполномоченного представителя за исполнением Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору, в том числе контроль финансового состояния лицевого счета дома, санитарного и технического состояния дома.

5.2.8. Уполномоченный представитель (уполномоченные представители) собственников помещений в многоквартирном доме вправе:

- требовать предоставления Управляющей организацией любых документов, касающихся выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе сведений о расходовании денежных средств с лицевого счета дома, иных финансовых документов, актов технического состояния общего имущества дома, планов работ, актов осмотров, дефектных ведомостей, смет на текущий ремонт, договоров подряда, актов выполненных работ и др.

- участвовать в приеме выполненных работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома. Факт выполнения и качество указанных работ подтверждается актом выполненных работ установленной формы, подписанным с участием Уполномоченного (уполномоченных) представителя (ей) Собственников.

- вправе привлечь уполномоченные органы надзора и контроля, аудиторские и иные организации, специалистов, экспертов для проверки качества выполнения Управляющей организацией обязательств, установленных настоящим Договором. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты (за исключением уполномоченных надзорных и контрольных органов) должны иметь соответствующее поручение собственников, оформленное в письменном виде.

- знакомиться с ежегодным отчетом Управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

5.2.9. Вносить общему собранию собственников помещений предложения по рассмотрению вопросов об изменении условий настоящего договора либо о его досрочном расторжении по основаниям и в порядке, установленном гражданским и жилищным законодательством Российской Федерации.

5.2.10. Организовывать внеочередное собрание собственников с участием представителя Управляющей организации. Указанный представитель должен быть официально проинформирован Собственниками о дате проведения и повестке общего собрания за 10 дней.

5.2.11. При причинении имуществу собственника помещения ущерба вследствие аварий на общем имуществе дома требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

5.2.12. Требовать в установленном законом порядке возмещения реального ущерба, причиненного по вине Управляющей организации.

6. ЦЕНА ДОГОВОРА. УСТАНОВЛЕНИЕ ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

6.1. Цена договора управления определяется как сумма платы за  
управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, аварийные работы на системе теплоснабжения, водоснабжения, канализации, электрооборудования, освещение мест общего пользования, холодное водоснабжение, водоотведение.

6.2. Плата за помещение и коммунальные услуги для Собственника жилого помещения включает в себя:

а) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, аварийные работы на системе теплоснабжения, водоснабжения, канализации, электрооборудования, освещение мест общего пользования.

Размер платы за содержание, аварийное обслуживание, освещение мест общего пользования и услуги Управляющей организации устанавливается в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При отсутствии соответствующего решения размер указанной платы считается равным размеру платы, установленному органами местного самоуправления для нанимателей на текущий финансовый год.

б) плату за коммунальные услуги. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, и тарифами, утвержденными соответствующими органами в порядке, установленном федеральным законом.

6.3. Размер платы за услуги и работы по настоящему договору ежегодно утверждается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме не позднее календарной даты начала нового года. Предложения о размере платы представляются Управляющей организацией общему собранию с учетом технического состояния дома, текущих и перспективных расходов по содержанию и управлению многоквартирным домом. При отсутствии соответствующего решения собственников размер указанной платы считается равным размеру платы, установленному органами местного самоуправления для нанимателей на текущий финансовый год.

6.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами государственной власти или местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законодательством.

6.5. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта уполномоченного органа государственной власти или местного самоуправления.

6.6. Плата за управление, содержание и коммунальные услуги вносится Собственниками и Нанимателями жилых помещений ежемесячно не позднее 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

6.7. Оплата производится с учетом предусмотренных законом и предоставляемых органами социальной защиты мер социальной поддержки отдельным категориям граждан.

6.8. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится Собственником (Нанимателем) жилого помещения на основании платежных документов (счет- квитанций по лицевому счету), которые доставляются Управляющей организацией в почтовые ящики Собственника (Нанимателя) до 10 числа месяца, следующего за расчетным.

В случае, если Собственник (Наниматель) по каким-либо причинам не получил платежный документ (счет-квитанцию) в установленные сроки, он обязан самостоятельно получить его в бухгалтерии Управляющей компании по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, тел. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

6.9. В платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных услуг; установленные тарифы на коммунальные услуги; размер платы за услуги и содержание, сумма перерасчета, задолженности Собственника (Нанимателя) по оплате общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг за предыдущие периоды, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилищно - коммунальных услуг; дата создания платежного документа и другие сведения в соответствии с действующим законодательством. РФ.

6.10. Оплата по настоящему договору Собственниками нежилых помещений производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации до 10 числа месяца, следующего за месяцем выполнения работ (оказания услуг) на основании счетов (счетов-фактур).

6.11. Не использование Собственником и иными лицами помещений не является основанием для невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и коммунальные услуги. При временном, то есть более 5 полных календарных дней подряд, отсутствии потребителя в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, на основании письменного заявления Потребителя осуществляется перерасчет размера платы за предоставленную потребителю в таком жилом помещении коммунальную услугу, за исключением коммунальной услуги по отоплению жилых помещений. Размер платы за коммунальную услугу по водоотведению подлежит перерасчету в том случае, если осуществляется перерасчет размера платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению и (или) горячему водоснабжению.

Не подлежит перерасчету в связи с временным отсутствием потребителя в жилом помещении размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды.

При предоставлении работ (услуг) ненадлежащего качества и (или) с перерывами,  
превышающими установленную продолжительность, размер платы за работы (услуги) изменяется в  
порядке, установленном действующим законодательством.

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

6.12. В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами, в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в следующих месяцах при уведомлении Собственника.

6.13. Затраты, связанные с производством Управляющей организацией не предусмотренных настоящим договором работ и оказанием услуг, не входящим в согласованные тарифы, в том числе возникшим по объективным причинам, связанным с ростом цен, аварийными ситуациями и т.д., произошедшими не по вине Управляющей организации, оплачиваются Собственниками дополнительно.

6.14. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, за счет Собственника (и) или за счет средств, выделяемых на эти цели из федерального, областного или местного бюджетов, с учетом предложений Управляющей организации.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме определяет: необходимость капитального ремонта, срок начала капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение к новому собственнику переходят обязательства предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

6.15. По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда плата за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения. Управляющая организация может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с письменным соглашением с публичным Собственником. Управляющая организация, в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ, вправе требовать от публичного Собственника помещения в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, возмещения оставшейся части в согласованном порядке.

6.16 Оплата иных работ, услуг разового характера, которые оказываются Управляющей организацией по заявкам потребителей (в т.ч. с участием Представителя Управляющей организации по эксплуатации приборов учета), производится потребителями по согласованию с Управляющей организацией путем внесения предоплаты их стоимости либо оплаты работ, услуг после их фактического выполнения на банковский счет или в кассу Управляющей организации.

7. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ

7.1. Управляющая организация в течение первого квартала, следующего за отчетным периодом, представляет Собственникам помещений в многоквартирном доме ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора. Отчетным периодом является один календарный год.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный Собственникам помещений в многоквартирном доме или общему имуществу многоквартирного дома в результате ее виновных действий или бездействия, в размере реального ущерба, на основании Акта, составленного представителями собственника помещения в многоквартирном доме и Управляющей организации.

8.3. При нарушении сроков передачи или приемки результата выполненных работ, в соответствии с настоящим договором, риск случайной гибели или случайного повреждения результата выполненной работы несет сторона, допустившая данное нарушение.

8.4. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то при наступлении негативных последствий прежний и новый собственники несут солидарную ответственность за причинение вреда.

8.5. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

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

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

б) невыполнение явилось следствием действия непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайною характера.

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

8.7. При нарушении Собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств, предусмотренных действующим законодательством и (или) настоящим договором, собственники помещений в многоквартирном доме несут ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, включая аварийные ситуации, возникшие в результате допущенных нарушений.

Ликвидацию последствий аварий, происшедших по вине собственников помещений в многоквартирном доме и (или) совместно проживающих с ним членов его семьи, либо иных пользующихся помещениями лиц, в результате которой вред причинен общему имуществу многоквартирного дома, обеспечивает Управляющая организация за счет собственника и (или) иных лиц, по вине которых причинен вред, либо с согласия Управляющей организации виновные лица.

8.8. Дееспособные члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность за нарушение требований настоящего договора (ст. 31 ЖК РФ). Собственник - юридическое лицо (индивидуальный предприниматель), - несет ответственность за лиц, нанимающих, арендующих либо работающих в его жилом/нежилом помещении. Собственники помещения, обладающие им на праве общей долевой собственности, несут солидарную ответственность по внесению обязательных платежей за указанное помещение.

Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, если собственники на общем собрании не приняли решение о проведении реконструкции, капитального или текущего ремонта.

Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственника помещения в многоквартирном доме из-за недостатка средств, предназначенных для содержания и ремонта, а также неисполнения Собственниками обязанности по оплате услуг.

8.9. Собственники помещений в многоквартирном доме при несанкционированной перепланировке или переоборудовании, при самовольном возведении любых конструкций как в помещении так и вне помещений несут ответственность за их надлежащее содержание и ремонт, а также несут ответственность за вред причиненный третьим лицам вследствие несанкционированной перепланировки (переоборудования), самовольного возведения конструкций.

9. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ И СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

9.1. Собственники помещений в многоквартирном доме взаимодействуют с Управляющей организацией по вопросам настоящего договора непосредственно через Уполномоченного представителя (представителей).

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий договор вступает в силу с « \_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_г.

10.2. Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также к осуществлению иной деятельности - с даты начала управления многоквартирным домом, а к предоставлению коммунальных услуг по водоснабжению и водоотведению – с даты начала поставки каждого вида коммунальных ресурсов, определяемой в договорах о приобретении коммунальных ресурсов, заключенных Управляющей организацией с каждой из ресурсоснабжающих организаций, но не ранее даты начала управления многоквартирным домом.

10.3.Настоящий договор заключается на один год с последующей пролонгацией с даты начала управления многоквартирным домом Управляющей организацией, которая определяется первым числом месяца, следующего за месяцем, в котором Договор считается заключенным.

Любая из сторон имеет право расторгнуть настоящий договор, предупредив другую сторону за 2 месяца до предполагаемой даты расторжения договора. Решение о расторжении договора по инициативе собственников принимается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение двух месяцев с момента расторжения договора.

При отсутствии заявления от одной из сторон о прекращении договора договор считается пролонгированным.

11. ПОРЯДОК ПОДПИСАНИЯ

И ХРАНЕНИЯ ДОГОВОРА, ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

11.1. Подписание и хранение Договора осуществляется в следующем порядке:

Собственники помещений подписывают Договор путем проставления своих подписей в Реестре собственников помещений, приведенном в Приложении 2 к Договору. Договор составляется в двух экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр, составленный для собственников помещений, подлежит передаче \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Экземпляр Договора, составленный как для Собственников помещений, так и для Управляющей организации, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, указанных в п. 11.3 Договора, составлен на \_\_\_\_\_ листах, прошит, скреплен печатью Управляющей организации и подписями руководителя Управляющей организации и лица, председательствующего на общем собрании собственников помещений, на котором было принято решение об утверждении условий Договора или лица, уполномоченного на осуществление юридических и фактических действий во исполнение решений, принятых общим собранием повестки дня настоящего собрания, в т.ч. заключить договор управления многоквартирным домом.

Указанные экземпляры Договора являются идентичными на дату заключения Договора.

По просьбе любого из собственников помещений Управляющая организация выдает ему копию экземпляра Договора, заверенную Управляющей организацией и включающую в себя только текст самого Договора на \_\_\_\_\_\_\_\_\_ листах. При этом собственник помещения вправе ознакомиться с содержанием приложений к Договору, указанных в п. 11.3 Договора, в месте хранения экземпляра Договора, составленного для собственников помещений.

11.2. Все Приложения к Договору, а также дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленном Договором, являются неотъемлемой частью Договора и действуют на период, указанный в них или установленный Договором.

11.3.К Договору прилагаются:

Приложение 1 Перечень границ эксплуатационной ответственности общего имущества.

Приложение 2 Реестр собственников помещений.

Приложение 3 Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества жилого дома за 1 кв. метр общей площади.

12. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

12.1. Собственники помещений в многоквартирном доме разрешают управляющей организации для целей, связанных с исполнением настоящего договора, на весь срок действия настоящего договора до полного исполнения обязательств сторонами лично осуществлять сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных собственника, в частности фамилии, имени и отчества, даты и места рождения, составе семьи, проживающей совместно с собственником, месте жительства и месте пребывания собственника, о праве на помещение в многоквартирном доме, управление которым является предметом настоящего договора.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке. 13.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения Дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора. 13.3. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ. 13.4. Настоящий договор заключается после проведения осмотра дома, получения от прежней управляющей организации или собственников технической и иной документации в порядке, установленном действующим законодательством, иной документации.

14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Управляющая организация:**  **Администрация муниципального**  **образования – Окское сельское поселение**  **Рязанского муниципального района**  **Рязанской области** | | | | |
| Сторона | **Общество с ограниченной ответственностью «УК» ОЛИП СЕРВИС»** |  | Сторона | **Администрация муниципального образования – Окское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области** |
| Юр. | 390540  Рязанская обл., Рязанский р-н,  посёлок Окский, дом 12 |
| Юр. адрес | 390046, г. Рязань, пр-д Машиностроителей, д.7, помещение Н3, оф. 2 |
| Факт. адрес | 390540  Рязанская обл., Рязанский р-н,  посёлок Окский, дом 12 |
| Факт. адрес | 390046, г. Рязань, пр-д Машиностроителей, д.7, помещение Н3, оф. 2 |
| Телефон | +7(4912) 777-669 | Телефон | +7(4912) 701-260 |
|  | teply\_dom18@mail.ru | Эл. адрес | adm\_okskoe@list.ru |
| ИНН | 6234188260 | ИНН | 621 503 18 42 |
| КПП | 623001001 | КПП | 621501001 |
| Расч. счет | 40702810153000009867 | Расч. счет | 40102810345370000051 |
| Корр. счет | 30101810500000000614 | Корр. счет | 03100643000000015900 |
| Банк | Рязанское отделение № 8606 ПАО Сбербанк | Банк | Отделение Рязань Банка России// УФК по Рязанской области г. Рязань |
| БИК | 046126614 |  | БИК | 016126031 |

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| Генеральный директор  ООО «УК» ОЛИМП СЕРВИС» | Администрация муниципального образования – Окское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А.Н. Назаркин/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

М.П.

Приложение № 1 к Договору.

Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации

Управляющая организация исполняет предусмотренные условиями Договора обязательства по надлежащему содержанию общего имущества, границы которого определяются исходя из Правил содержания общего имущества, утвержденных Правительством Российской Федерации.

2.1. Внешние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации по Договору, определяются:

по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, используемых для предоставления коммунальных услуг – место установки коллективного (общедомового) прибора учета объемов соответствующего коммунального ресурса, а при отсутствии такого прибора учета – место, определяемое соединением границ общего имущества и границ внутридомовых инженерных систем, входящих в состав внешних сетей инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома[[1]](#footnote-1).

2.2. Внутренние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации, определяемые исходя из границ общего имущества и границ сетей инженерно-технического обеспечения и оборудования, находящихся внутри помещений, принадлежащих собственникам и не относящихся к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, устанавливаются:

по внутридомовым инженерным системам холодного и горячего водоснабжения – в месте нахождения первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков (при этом указанные отключающие устройства находятся в эксплуатационной ответственности управляющей организации), первого запорно-регулировочного крана на отводах внутриквартирной разводки от стояков.

Приложение 2 к Договору

Реестр собственников помещений

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | ФИО собственника жилого помещения | № квартиры | Наименование и номер документа, подтверждающего право собственности | Общая площадь, кв.м. | Жилая площадь, кв.м. | Подпись собственника |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

Приложение №3 к Договору

Размер платы за услуги по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома по адресу: \_\_

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №П/П | Наименование работ | Периодичность | Годовая оплата | Стоимость на 1 кв.м общей площади(руб./кв.м в месяц |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |

I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений – восстановление их работоспособности | 1 раз(а) в месяц |  | 0,51 |
| 2 | Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:   * проверка состояния помещений подвалов, принятия мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнения и загромождения, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию | 1 раз(а) в месяц |  | 1,24 |
| 3 | Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:   * выявление повреждений в кладке, наличия трещин, выветривания отдельных участков стен, нарушение связей между отдельными конструкциями. При выявление нарушений –восстановление. | 1 раз(а) в месяц |  | 1,27 |
| 4 | Работы, выполняемые для надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:   * проверка кровли на отсутствие протечек; выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши и их устранение | 1 раз(а) в месяц |  | 1,71 |
| 5 | Работы, выполняемые для надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:   * выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности швов и устранение, контроль состояния и восстановление отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание. | 1 раз(а) в месяц |  | 1,09 |

II.Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 6 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:   * техническое обслуживание систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем | 1 раз(а) в месяц |  | 1,06 |
| 7 | Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:   * проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных(общедомовых) приборов учета, разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах); * постоянный контроль параметров воды (давления, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем | 1 раз(а) в месяц |  | 1,84 |
| 8 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования:   * проверка заземления электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление по результатам проверки; * проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; * техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок. внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах | 1 раз(а) в месяц |  | 1,77 |
| 9 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:   * организация проверки состояния и технического обслуживания системы внутридомового газового оборудования | 1. раз(а) в месяц |  | 1,49 |

III. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 10 | Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования | По мере необходимости |  | 0,86 |
| 11 | Ремонт, регулировка систем отопления, вентканалов, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление входных дверей. | По мере перехода к эксплуатации в осенне-зимний период |  | 0,66 |

IV Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 12 | Работы по содержанию придомовой территории и проезжей части (внутридворовые проезды) в холодный период года:   * сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда * уборка снега на контейнерной площадке * уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд (входная группа) * Уборка снега на детской площадке * Уборка снега с проезжей части и посыпка противогололедной смесью (песок/соль).   Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:   * подметание и уборка проезжей части и придомовой территории; * уборка контейнерной площадки; * уборка и выкашивание газонов * уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд (входная группа) | По мере необходимости |  | 3,2 |
| 13 | Сбрасывание снега с крыш, удаление сосулек | По мере необходимости |  | 0,5 |
| 14 | Проведение дератизации и дезинфекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме | 1. раз(а) в год |  | 0,49 |

V. Устранение аварий и выполнение заявок собственника и лиц, пользующихся его помещениями в многоквартирном доме

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 15 | Устранение аварий | В соответствии с договором |  | 1,09 |
| 16 | Выполнение заявок собственника и лиц, пользующихся его помещениями по устранению иных недостатков | В соответствии договором |  | 0,91 |
| 17 | Аварийно-диспетчерское обслуживание | круглосуточно |  | 0,56 |

VI Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющемся объектом конкурса

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 18 | Подметание полов во всех помещениях общего пользования и их влажная уборка | 2 раза в неделю |  | 0,05 |
| 19 | Мытье и пртирка дверей и окон в поещениях общего пользования | 2 раза в год |  | 0,02 |
| 20 | Протирка пылис колпаков светильников, подокнников в помещеняхобщего пользования | 2 раза в год |  | 0,03 |
| 21 | Подрезка деревьев и кустов | 2 раза в год |  | 0,1 |
| 22 | Очистка и текущий ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства | По мере необходимости |  | 0,4 |
| 23 | Восстановление организованного отвода воды с балконов, лоджий, козырьков | По мере необходимости |  | 0,1 |
| 24 | Уборка чердачного и подвального помещений | 2 раза в год |  | 0,02 |
| 25 | Очистка и помывка фасадов зданий | 1 раз в год |  | 0,1 |
| 26 | Ремонт внутридомовых и наружных дренажей | 2 раза в год |  | 0,03 |
| 27 | Восстановление (ремонт) освещения и вентиляции подвала | По мере необходимости |  | 0,05 |
| 28 | Ремонт, замена перил, ограждений на лестницах | По мере необходимости |  | 0,05 |
| 29 | Проведение энергоаудита здания | По мере необходимости |  | 0,1 |
| 30 | Удаление старых и больных деревьев | По мере необходимости |  | 0,2 |
| ИТОГО: | | | | 21,5 |

1. Пунктом 7 Правил №491 установлено, что *«внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса,* ***если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией****, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом».* Следовательно, если указанным соглашением будет установлена иная граница эксплуатационной ответственности управляющей организации, необходимо это отразить в комментируемом пункте данного Приложения. [↑](#footnote-ref-1)