

ДОГОВОР № 12/КАРП
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Миасс

«26» мая 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Равитие», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Давыдова Евгения Георгиевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Миасс, ул. Брльвар Карпова, дом 12, именуемые в дальнейшем «Собственник», в лице председателя Совета многоквартирного дома Сергитых Надежды Андреевны, действующего на основании протокола №2 общего собрания собственников от «26» мая 2018 года, с другой стороны, именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

1. ЦЕЛЬ ДОГОВОРА.

Настоящий договор заключен с целью надлежащего управления многоквартирным домом, обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в данном доме, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, предоставления коммунальных услуг собственникам жилых помещений в данном доме и лицам, пользующимся на законных основаниях жилыми помещениями в данном доме, а так же для решения вопросов использования общего имущества собственников помещений в данном многоквартирном доме.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

2.1. Условия настоящего договора определены в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г., Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г. № 491, Постановлением Госстроя России от 27.09.2003г. № 170 об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилого фонда, иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации, регулирующими жилищные отношения.

2.2. Условия настоящего Договора утверждены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в форме очно-заочного голосования, оформленный протоколом №2 общего собрания собственников помещений жилого дома от «26» мая 2018 года и являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2.3. Общее собрание собственников помещений жилого дома является высшим органом управления многоквартирного дома. В перерывах между общими собраниями собственников помещений управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая организация на условиях, утвержденных общим собранием собственников помещений жилого дома.

2.4. Для чего стороны договорились использовать следующие основные понятия:
Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Собственники владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Пользователи - члены семей собственников жилых помещений, и (или) наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договора аренды либо по иным законным основаниям.

Управляющая организация - юридическое лицо, организация, уполномоченная общим собранием собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом.

Исполнитель - организации различных форм собственности, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по содержанию, текущему и капитальному ремонту, тепло, водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

3.1. Собственник поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязанности по оказанию услуг и выполнению работ по надлежащему управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, осуществлению иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности, что оплачивается Собственником, на условиях и в порядке, предусмотренном настоящим договором.

Управляющая организация оказывает коммунальные услуги через ресурсоснабжающие организации, с которыми у собственника прямой договор.

Состав общего имущества многоквартирного дома определяется в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г. № 491, и указывается в Приложении № 2, к настоящему договору «Состав общего имущества многоквартирного дома».

3.2. Собственнику подлежат оплате услуги, предусмотренные настоящим договором в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

3.3. Работы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома в предмет настоящего договора не входят, отношения сторон по проведению капитального ремонта регулируются отдельным соглашением сторон.

3.4. Границей эксплуатационной ответственности между обслуживаемым оборудованием и квартирным является: на системах горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения – отключающая арматура (первый вентиль); на системе канализации – плоскость раскруба тройника; по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п., электропроводка до ввода в квартиру; по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЯЗУЕТСЯ:

4.1.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора, действующими законодательством и иными нормативными актами.

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии (если такая деятельность подлежит лицензированию в соответствии с действующим законодательством РФ) и иные разрешительные документы, обеспечивать исполнение комплекса мероприятий по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.1.3. Обеспечивать готовность внутридомовых инженерных сетей к предоставлению коммунальных услуг Собственнику помещения в МКД в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу (состав инженерных сетей, готовность к оказанию коммунальных услуг обеспечивается Управляющей организацией, определяется в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома): холодного водоснабжения; горячего водоснабжения; водоотведения; электроснабжения; газоснабжения; отопления.

4.1.4. Представлять интересы Собственников по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей Договора, и не нарушающих имущественные интересы других Собственников во всех организациях.

4.1.5. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а так же бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

4.1.6. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базу данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

4.1.7. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома, осуществлять контроль над легальным использованием жилых помещений в многоквартирном доме.

4.1.8. Обеспечивать Собственников телефонами аварийных служб.

4.1.9. В случае возникновения аварийных ситуаций, принимать необходимые меры по их устранению.

4.1.10. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников в отношении общего имущества многоквартирного дома, принимать необходимые меры к устранению выявленных недостатков в сроки, установленные действующими нормативными актами.

4.1.11. Разрабатывать и представлять на утверждение Общего собрания собственников помещений жилого дома планы работ и условия по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Перечень, состав и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома приведен в Приложении № 4 к настоящему договору.

4.1.12. Производить начисление платежей, установленных в п. 5.1. Договора, обеспечивая выставление Собственникам счетов-извещений в срок до 10 числа месяца, следующим за расчетным.

4.1.13. Давать указания лицам, осуществляющим начисление платежей, выполнять перерасчет платежей за не оказанные или оказанные ненадлежащим образом жилищные услуги в течение месяца, следующего за расчетным.

4.1.14. Разрабатывать предложения по эффективному использованию земельного участка с целью привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения содержания общего имущества многоквартирного дома.

4.1.15. Выполнять дополнительные поручения в соответствии с решением Общего собрания Собственников.

4.1.16. Отчитываться о выполнении Договора управления многоквартирным домом путем подписания отчета Советом многоквартирного дома и размещением отчета на информационном стендах на первом этаже каждого подъезда или размещения отчета на оборотной стороне платежного документа и в сети Интернет, за текущий год (период) по истечении первого квартала следующего за отчетным периодом. Отчет считается утвержденным, если в течение 30 дней после его представления, в управляющую организацию не поступили возражения, сформулированные на общем собрании собственников помещений.

4.1.17. Приступить к исполнению своих обязательств по Договору в срок, установленный п. 7.2. настоящего Договора.

4.1.18. При заключении Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору Управляющая Организация обязуется оказывать Собственникам и (или) иным Пользователям содействие в решении следующих вопросов:

- оформление документов, (копии), выписок, справок, связанных с перепланировкой помещения, ремонт помещения,
- решение иных вопросов.

4.1. УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ИМЕЕТ ПРАВО:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки,

оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к исполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния общедомового имущества, коммунальных систем в помещениях Собственников.

4.2.3. В случае не предоставления Собственниками или иными Пользователями до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственникам, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории Челябинской области нормативов.

4.2.4. Организовывать проверку работ установленных приборов учета и сохранности пломб, правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственниками, производить перерасчет либо передать данные в организацию, предоставившую соответствующий коммунальный ресурс, для производства перерасчета размера оплаты предоставляемых коммунальных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.2.5. Организовать оказание услуг и выполнение работ по настоящему договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более двух месяцев или нарушения иных требований договора.

4.2.6. Организовать ремонт и замену санитарно-технического и иного оборудования, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, в помещении, принадлежащем Собственнику, а также осуществлять любой общестроительный ремонт данного помещения за отдельную плату, путем заключения отдельного договора между сторонами.

4.2.7. Проверять соблюдение Собственниками или иным пользователем требований, установленных п.п. 4.3.3.-4.3.8. настоящего Договора.

4.2.8. Информировать надзорные и контролирующие органы в случае выявления нарушений указанных требований.

4.2.9. Выяснить с Собственников или иных пользователей в установленном порядке задолженность по оплате выполненных работ и предоставленных услуг в рамках Договора.

4.2.10. Расматривать все претензии Собственников или иных Пользователей, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами и разрешать конфликтные ситуации.

4.2.11. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

4.2.12. По согласованию с Советом многоквартирного дома распоряжаться общим имуществом в МКД, в том числе: сдавать в аренду, размещать оборудование, предоставлять в пользование (ограниченное пользование), проводить работы и т.д., заключать договоры на использование общего имущества, совершать все необходимые действия, связанные с исполнением заключенных договоров. Существенные условия заключаемых договоров утверждаются на Общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2.13. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе Перечней услуг по содержанию и исполнению работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, согласно Приложению № 4, если необходимость их проведения обусловлена устранением угрозы жизни и здоровья людей, устранением последствий аварий (предотвращении аварий) или угрозы наступления ущерба имуществу Собственников, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (Государственной жилищной инспекции, Государственный пожарный надзор, Роспотребнадзор и др.) и иные услуги и/или работы. Оказание таких услуг и выполнение таких работ осуществляется за счет дополнительных средств, поступивших от Собственников, либо за счет средств, поступивших от оплаты услуг по содержанию и исполнению работ по текущему ремонту общего имущества с последующим уменьшением объема работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. В данном случае дополнительный сбор денежных средств осуществляется без принятия решения Собственниками о дополнительном финансировании.

для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обесличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

4.4. СОБСТВЕННИКИ ВПРАВЕ:

4.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома

4.4.2. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

4.4.3. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением об временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии отопления на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

4.4.4. В случае временного отсутствия одного, нескольких или всех лиц в жилом помещении, принадлежащем Собственникам, (при условии отсутствия индивидуальных приборов учета и предоставления подтверждающих документов) требовать перерасчета размера оплаты отдельных видов коммунальных услуг, которые рассчитываются исходя из нормативов потребления.

4.4.5. Требовать в установленном порядке перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).

4.4.6. Требовать возмещения убытков, возникших по вине Управляющей организации, в размере и порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.4.7. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией, в рамках исполнения договора, а также получать информацию по исполнению обязательств сторон, указанных сделок.

4.4.8. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.4.9. Собственники вправе осуществлять контроль над деятельностью Управляющей организации как лично, в порядке, предусмотренном п.4.4.7 настоящего Договора, так и через Общее собрание собственников помещений жилого дома в порядке, установленном п.4.1.16 настоящего Договора.

4.5. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ:

4.5.1. Собственники жилого помещения, в лице уполномоченного представителя (председателя Совета МКД) вправе контролировать качество работ и услуг, которые выполняются и предоставляются Управляющей организацией, посредством присутствия при:

- осмотрах общего имущества в многоквартирном доме;

- проверках технического состояния многоквартирного дома и инженерного оборудования.

4.5.2. Уполномоченный представитель (председатель Совета МКД) вправе ежегодно проводить проверку деятельности Управляющей организации по исполнению обязанностей по настоящему Договору, не вмешиваясь в финансово-хозяйственную деятельность Управляющей организации. Уполномоченный представитель (председатель Совета МКД) не вправе запрашивать информацию, документы, не относящиеся непосредственно к исполнению управляющей организацией обязательств по настоящему договору.

4.5.3. Собственники (наимателд) помещений многоквартирного дома вправе обращаться с жалобами, претензиями и прочими заявлениями об устранении недостатков в Управляющую организацию, а также государственные органы, уполномоченные осуществлять контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда.

4.5.4. Собственники жилого помещения вправе запрашивать информацию, связанную с исполнением Управляющей организацией настоящего договора.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ЕЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ.

5.1. Собственники или иные Пользователи производят оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе, управление многоквартирным домом;

- коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение, водопроведение) оплачиваются Собственниками непосредственно в ресурсоснабжающую организацию (далее – РСО), которая поставляет коммунальный ресурс, либо через указанных такой ресурсоснабжающей организацией платежных агентов или банковских платежных агентов.

5.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующими перечнем, составом и периодичностью работ (услуг) по эксплуатации жилищного фонда, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 03.04.2012 года № 290 (Приложение № 3).

Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников данного дома с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год. В случае не принятия такого решения собственниками помещений в конце текущего года размер платы за содержание и текущий ремонт на следующий календарный год принимается в размере, установленном органом местного самоуправления.

Размер платы за управление многоквартирным домом, в том числе за содержание и ремонт общего имущества, изменяется на очередной год с учетом видов работ, необходимых для соблюдения норм действующего законодательства, роста стоимости произведенных этих видов работ и оказания услуг.

5.3. Размер платежей на содержание общего имущества для Собственников рассчитывается пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

5.4. Оплата собственником или иными Пользователями оказанных услуг по настоящему договору осуществляется на основании выставленного Управляющей организацией счета (счет-назначение - для физических лиц, счет-фактура и счет на предоплату – для юридических лиц, либо иначе, не противоречащее требованиям действующего законодательства формы документов), исходя из того, что весь объем работ запланированный договором в конкретном месяце был выполнен. Услуги и работы считаются выполненными в том объеме, в котором начислена плата, если не поступило своевременных заявлений потребителей о нарушении качества. В выставленном Управляющей организацией счете указываются размер оплаты за оказанные услуги, сумма задолженности Собственника или иных Пользователей по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, начисленная в соответствии с нормами действующего законодательства РФ. Данные документы являются документом, подтверждающим факт оказания услуги.

5.5. Изменение размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется действующими нормативными актами.

5.6. Не использованное помещений не является основанием невнесения платы по Договору. При временном отсутствии граждан, зарегистрированных в помещении, внесенные платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия в порядке, установленном действующими нормативными актами.

5.7. Льготы по оплате услуг, выявляющиеся предметом Договора, представляются в соответствии с действующим законодательством.

5.8. Срок внесения платежей: ежемесячно до 20 числа месяца, следующего за расчетным - для физических лиц, до 10 числа следующего за истекшим - для юридических лиц.

5.9. При принятии Собственниками помещений решения о проведении отдельных работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, стоимость соответствующих работ, утвержденная на Общем собрании собственников помещений, включается в Цену Договора на период выполнения таких работ.

5.10. Плата за текущий ремонт устанавливается с учетом предложений Управляющей организации.

4.3. СОВЕСТНИК ОБЪЯН:

4.3.1. Своевременно в установленные настоящим Договором сроки, и порядке, оплачивать выполнение работ и предоставляемые жилищно-коммунальные услуги по данному Договору. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением договора.

Данные расходы включаются в выставленный Управляющей организацией счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей организацией порядком и условиями договора.

4.3.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями.

4.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-технические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинках лифтов, на лестничных клетках в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
 - не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;
 - соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, затромбовки коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных входов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
 - не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
 - пользоваться телевизором, магнитофонами, и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома с 23:00 до 06:00 местного времени.
- другие требования законодательства.

4.3.4. Использовать помещение в соответствии с его назначением.

4.3.5. Поддерживать в исправном состоянии помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящиеся в нем, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей помещения или санитарно-технического и иного оборудования в нём, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать о них Управляющей организации.

4.3.6. За свой счёт осуществлять содержание и ремонт принадлежностей Собственникам имущества и оборудования, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома.

4.3.7. Содержать в чистоте и порядке помещение, общее имущество в многоквартирном доме, объекта благоустройства.

4.3.8. Не производить переустройство и (или) перепланировку помещения без получения соответствующего разрешения в порядке, установленном действующими нормативными актами.

4.3.9. Допускать в заранее согласованное Сторонами время в занимаемое помещение работников Управляющей организации, представителей органов надзора и контроля для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нём, для выполнения ремонта общего имущества многоквартирного дома, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.3.10. Своевременно в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента наступления события предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан проживающих (работавших) в помещении совместно с Собственниками, начиная у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, права на льготы для расчетов платежей за услуги по Договору;

- о проводимых сменах выезжающих Собственников, указанного помещения;

- о лицах имеющих доступ в помещение Собственников (контактные телефоны, адреса) на случаи проведения аварийных работ;

- при смене Собственник: фамилию, имя, отчество нового Собственника и дату вступления нового собственника в свои права, копию договора купли-продажи жилого помещения и другие подтверждающие смену права собственности документы.

4.3.11. Предоставлять Управляющей организации копии договоров аренды (найма) жилого помещения, коммунальный ресурс, и в организации, производящую начисления за оказанные услуги, в срок до 25 числа расчётного месяца данные о показаниях приборов учёта в помещениях, принадлежащих Собственникам.

4.3.12. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей техническую возможность внутридомовой электрической сети, дополнившие секции приборов отопления, регулируюшую и запорную арматуру без согласия Управляющей организации.

4.3.13. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

4.3.14. Не нарушать имеющиеся схемы учёта услуг. В том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счётчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

4.3.15. Своевременно осуществлять поверку приборов учёта. К расчёту оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учёта. Если прибор учёта не поверен, объём потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным действующим законодательством РФ.

4.3.16. Не производить слив воды из системы отопления.

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

4.3.18. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

4.3.19. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, Челябинской области и органов городского самоуправления Миасса применительно к условиям настоящего Договора.

4.3.20. При проведении общедомовых, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве, принадлежащего Собственникам, помещения руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами.

4.3.21. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома, находящегося в принадлежащих ему помещениях.

4.3.22. В случае возникновения у Управляющей организации необходимости выполнения не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине собственников или иных пользователей, либо в связи с нарушением Собственниками или иными пользователями п.п. 4.3.4, 4.3.10, 4.3.13-4.3.16, 4.3.19, 4.3.21. настоящего Договора, указанными работами производить за счёт Собственников.

4.3.23. Члены семьи Собственник, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если не установлено соглашение между Собственниками и членами их семьи. Члены семьи Собственников жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

4.3.24. Иное лицо (пользователь) пользующееся помещением, на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несёт обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

4.3.25. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством и иными нормативными правовыми актами, касающиеся управления многоквартирным домом и применительно к данному Договору.

4.3.26. Собственник даёт согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю

Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту

Состав общего имущества определен в соответствии с п. 1 ст. 36, пп. 1 п. 3 ст. 162 Жилищного кодекса РФ, в целях выполнения обязанностей Управляющей организацией по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принадлежащего собственникам помещений в данном доме на праве общей долевой собственности.

В состав общего имущества многоквартирного дома входят помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживаемое более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а так же крыши, отражающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживаемое более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, забор и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме) согласно технического паспорта.

Перечень состава общего имущества многоквартирного дома*:

1) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - 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 обслуживаемое более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование) - согласно технического паспорта;

2) крыша;

3) отражающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные отражающие несущие конструкции);

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

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

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

7) 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, состоящие из стоек, ответвлений от стоек до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стоек, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стоек, а также механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование, общего пользования;

9) внутридомовая система отопления, состоящая из стоек до приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, регуляторной арматуры системы электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, систем автоматической пожарной сигнализации, грузозыч, пассажирских и пожарных лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а так же другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

*При отсутствии в многоквартирном доме какого-либо имущества, перечисленного в перечне, данное имущество исключается.

