

Договор № РЛ96
Управления многоквартирным домом по адресу:
г. Томск, ул. Розы Люксембург, д. 96

« ____ » _____ 2023г.

Собственник помещения : _____
(Фамилия Имя Отчество)

Паспорт _____
(номер, когда и кем выдан)

Документ о собственности, _____
(номер, когда и кем выдан),

именуемый (ая) в дальнейшем «Собственник», и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Ласточка», в лице генерального директора Тимофеевой Ирины Николаевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» (УО) совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в доме (протокол от " ____ " _____ 2023 г. N ____), хранящегося в соответствии с решением общего собрания Собственников)

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в доме и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются нормами гражданского и жилищного законодательства РФ.

1.4. Характеристика дома на момент заключения Договора, состав общего имущества, в отношении которого осуществляется управление и его состояние указаны в Приложениях к настоящему Договору.

1.5. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом собственников и индивидуальным имуществом собственников является:

1.5.1. По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, со стороны помещения (несущих конструкций граничащих с другими помещениями не принадлежащих собственнику помещения), и внешняя поверхность стен (несущих конструкций), в т.ч. находящихся внутри помещения; оконные заполнения и входные двери. Т.е., окна, дверь и внутренняя отделка помещений, являющихся индивидуальным имуществом, относятся к личному имуществу Собственника помещения (квартиры);

1.5.2. На системах холодного и горячего водоснабжения – отсекающее оборудование (первое отключающее устройство), а при его отсутствии, первый сварной шов на ответвлениях от стояков, находящиеся внутри помещения собственника. Отключающее устройство, а при его отсутствии, первый сварной шов являются общим долевым имуществом.

1.5.3. На системах электроснабжения – входные соединительные клеммы от общей системы электроснабжения к выключающим устройствам (при их отсутствии к прибору учета), расположенном в общем щитке на этаже. Т.е. квартирный прибор учета и автоматические выключатели – относятся к личному имуществу Собственника помещения (квартиры).

1.5.4. На системе канализации (водоотведения) – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении собственника. Т.е. система канализации, расположенная в помещении (квартире) до канализационного стояка, относится к личному имуществу Собственника помещения (квартиры).

Вся система отопления является общим долевым имуществом.

1.6. 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 РФ, является внешняя граница стены 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 дом.

1.7. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями градостроительного и земельного законодательства. Если в отношении земельного участка государственный кадастровый учет не проведен, то граница земельного участка, в части границ убираемой территории, определяется решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений обслуживающей организации и требований законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения. Земельный участок может быть обременен действиями сервитута, содержание и сфера действия которого установлены органом по государственному учету объектов недвижимого имущества.

2. Предмет договора

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание общего имущества в доме, предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а

также членам семьи Собственника.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению, содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику в соответствии с пп. 3.1.2, 3.1.3 настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления домом деятельность. Вопросы капитального ремонта дома регулируются отдельным договором.

2.3. Состав и состояние общего имущества в доме, характеристика дома на момент заключения Договора в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении N 2 к настоящему Договору.

2.4. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом Собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

2.5. Результат работ, (услуг) по настоящему договору подлежит приемке уполномоченными Собственниками лицами путем подписания соответствующего акта.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в доме в соответствии с согласованным с собственниками и утвержденным собственниками Перечнем услуг и работ по управлению и содержанию общего имущества (Приложение N 1) и Перечнем работ по ремонту общего имущества (Приложение N 1). В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством УО обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений в доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными нормами действующего законодательства РФ и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе: а) холодное водоснабжение; б) горячее водоснабжение; в) водоотведение; г) электроснабжение; д) отопление; е) газоснабжение (нужное подчеркнуть).

3.1.4. На основании отдельных договоров обеспечивать предоставление дополнительных услуг (интернета; радиовещания; телевидения; видеонаблюдения; обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда; и другие дополнительные услуги).

3.1.5. Информировать Собственника о заключении указанных в пп. 3.1.3, 3.1.4 настоящего Договора договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

Заключить энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями либо учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.7. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности дома, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов и решениями общих собраний собственников помещений в этом доме).

3.1.8. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу.

По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, УО обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

3.1.9. Требовать от Собственника в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.10. Требовать внесения платы от Собственника в случае не поступления платы от нанимателя и/или арендатора (пп. 3.1.8 настоящего Договора) в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п. п. 4.6, 4.7 настоящего Договора.

3.1.11. Заключить договоры с соответствующими государственными органами для возмещения разницы в оплате услуг(работ) по настоящему Договору, в т.ч. коммунальных услуг для Собственника-гражданина, плата которого законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством.

3.1.12. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.13. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни,

здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.14. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.15. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, УО в течение 20 (двадцати) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения жалобы или претензии. При отказе в их удовлетворении УО обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений УО в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения обращения;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее 10 рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить Собственнику извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах дома, а также в офисе УО информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника иными способами.

3.1.16. Представлять Собственнику предложения о необходимости проведения капитального ремонта дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта дома.

3.1.17. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.18. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.19. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.20. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.21. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.1.22. В течение действия указанных в Перечне работ по ремонту общего имущества в доме (Приложение N 1) гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником. Недостаток и дефект считаются выявленными, если УО получила заявку на их устранение.

3.1.23. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в доме (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых органами государственной власти), коммунальные услуги не позднее 30 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.24. Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов не позднее 10-го числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника выставять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.25. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения копии из финансового лицевого счета и иных предусмотренных действующим законодательством документов.

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

3.1.27. Не менее чем за 10 дней до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним

время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.28. По требованию Собственника производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, а также с учетом правильности начисления неустоек (штрафов, пени), установленным законодательством и настоящим Договором,

3.1.29. Представлять Председателю Совета дома отчет о выполнении Договора ежеквартально. Собственникам за истекший календарный год в течение первого месяца (или квартала), следующего за истекшим годом действия Договора.

3.1.30. В течение срока действия настоящего Договора по требованию Собственника размещать на своем сайте либо на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах дома, или в офисе УО квартальные отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору.

3.1.31. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.32. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.33. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении УО уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры. В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в доме.

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

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет УО, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся УО в соответствии с решением Собственников, направляются на цели, определенные решением Советом дома.

3.1.34. Заключить за отдельную от настоящего Договора плату договор страхования объектов общего имущества Собственника со страховой организацией в случае принятия такого решения общим собранием Собственников помещений.

3.1.35. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.36. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 3 (три) дня до прекращения действия Договора вновь выбранной УО, ТСЖ либо, в случае непосредственного управления домом Собственниками помещений в доме, одному из Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в доме.

3.1.37. Произвести или организовать проведение сверки расчетов по платежам, внесенным Собственником в счет обязательств по настоящему Договору.

3.1.38. В случае неисполнения, просрочки исполнения либо ненадлежащего исполнения УО обязательств по настоящему Договору, а также в случае неисполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям устранение указанных обстоятельств либо компенсация их последствий производятся за счет обеспечения. При использовании всего или части обеспечения оно подлежит восстановлению за счет средств УО.

3.1.39. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственника предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.40. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности; возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору.

3.1.41. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенных законодательством РФ и нормативными правовыми актами.

3.1.42. В случае выполнения работ, оказания услуг не согласованных или не одобренных решением общего собрания собственников помещений данного дома УО не выставляет оплату собственникам за данные работы (услуги) до момента одобрения их общим собранием собственников.

3.1.43. Письменно информировать собственников о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва на досках объявлений.

3.1.44. Регулярно, не менее 2 раз в год с участием представителя Собственников помещений уполномоченного общим собранием Собственников помещений производить осмотры общего имущества в доме, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать планы работ, при разработке и корректировке которых учитывать обращения Собственников помещений.

3.1.45. Согласовывать с собственниками порядок и способы выполнения работ по содержанию и ремонту общего

имущества дома

3.1.46. Вести учет доходов и расходов, связанных с выполнением настоящего Договора

3.1.47. На основании телефонного сообщения или письменной заявки Собственника помещения в двухдневный срок, а в случаях, не допускающих промедления (при угрозе причинения вреда жизни, здоровью или имуществу Собственника помещения или иных лиц, пользующихся помещением), - безотлагательно направлять своего представителя для выяснения причин не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, с составлением соответствующего акта, для составления акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника помещения или иных лиц, пользующихся помещением, в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. По согласованию с советом дома определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у УО, данным, представленным Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями настоящего Договора предложения общему собранию Собственников помещений по установлению на предстоящий год: размер платы за содержание и ремонт общего имущества в доме; перечень работ и услуг, предусмотренных Приложением N2 к настоящему Договору.

3.2.6. Заключить договор на организацию начисления и сбора платежей с Собственника, уведомив о реквизитах данной организации Собственника.

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

3.2.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством.

3.2.9. Доводить до сведения Собственников помещений информацию о видах, стоимости и порядке оказания (выполнения) за отдельную плату услуг и работ в отношении имущества Собственников помещений, не входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, посредством размещения данной информации в помещении и на интернет-сайте Управляющей организации.

3.2.10. Обеспечивать по решению общего собрания Собственников помещений и за счет их средств изготовление недостающей документации на многоквартирный дом и внесение в нее с учетом результатов проводимых осмотров изменений, отражающих состояние дома.

3.2.11. В соответствии с решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме распоряжаться общим имуществом Собственников помещений посредством заключения соответствующих договоров (аренды, установки и эксплуатации рекламных конструкций и др.) с последующим использованием полученных по таким договорам денежных средств на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также на иные цели, устанавливаемые Собственниками помещений. При заключении иных договоров в качестве представителя от имени собственников, за использование расчетного счета представителя оплачивать последнему 10 процентов от начисленных по договору денежных средств.

3.2.12. Уступать права требования третьим лицам в связи с образованием задолженности Собственника помещения по настоящему Договору за содержание жилого помещения, включающее в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.13. Использовать денежные средства, поступающие на р/счет от третьих лиц за использование общего имущества, для осуществления работ по содержанию, обслуживанию и текущему ремонту, или работ требующих немедленного проведения.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех потребителей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания Собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять УО документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ями).

3.3.2. При неиспользовании помещения в доме сообщать УО свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

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

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

д) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

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

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в доме;

з) не использовать лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 9.00 до 20.00);

л) информировать УО о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в доме.

3.3.4. Предоставлять УО в течение 5 (пяти) рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы УО за содержание и ремонт общего имущества в доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия УО с городским центром жилищных субсидий (Собственники жилых помещений);

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом помещении потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (Собственники нежилых помещений).

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей УО в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с УО время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. Сообщать УО о выявленных неисправностях общего имущества в доме.

3.3.7. Нести иные обязанности, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением УО ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов за счет Собственника. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в доме либо выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с п. 4.13 настоящего Договора.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном законодательством РФ.

3.4.5. Требовать от УО возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения УО своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.6. Требовать от УО ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора, а также раскрытия информации о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством РФ и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем или в аренду.

3.4.8. В случае ненадлежащего исполнения УО обязательств по настоящему Договору Собственник вправе обратиться за защитой своих прав в СРО, членом которой является УО.

4. Цена договора. Размер платы и порядок ее внесения

4.1. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику.

Размер платы для Собственника устанавливается на общем собрании Собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений УО за 1 кв. метр в месяц. Если на общем собрании Собственников помещений не принято решение о размере платы за управление, содержание и ремонт жилого помещения - по ценам и ставкам за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. метр в месяц, устанавливаемым органами государственной власти на очередной календарный год.

4.2. Цена Договора определяется общей стоимостью услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в год, определенной решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, в размере утвержденном общим собранием собственников МКД,

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

Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником (нанимателем, арендатором) в соответствии с законодательством РФ.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством РФ.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в доме вносится ежемесячно до 25-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в доме и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов. В случае предоставления платежных документов позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за помещение и за отопление.

4.9. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное и горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством РФ.

4.10. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме, указанных в Приложении N 2 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в доме.

4.11. Собственник вправе обратиться в УО в письменной форме или сделать это устно в течение 2-х месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с УО в течение 30 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.12. Собственник, передавший функции по оплате содержания и ремонта общего имущества согласно настоящего Договора нанимателям (арендаторам) и установивший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, обязан в течение 30 рабочих дней после установления этой платы предоставить УО стоимость отдельных работ или услуг, входящих в Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества, в установленную для нанимателей (арендаторов) плату.

4.13. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном законодательством РФ.

4.14. При изменении в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги УО применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

4.15. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от УО платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет суммы,

подлежащей уплате за предоплаченный период.

4.16. Услуги УО, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельным заключенным договорам.

4.17. При возникновении необходимости приведения общего имущества в соответствии с требованиями правил безопасности, в том числе при наличии предписаний государственных органов, выданных по факту нарушения норм действующего законодательства Управляющая организация самостоятельно определяет порядок и способ выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД (за исключением случаев, когда в соответствии с действующим законодательством требуется получение согласия Собственников помещений). При исполнении предписания контролирующих органов в отношении общего имущества многоквартирного дома и в случае проведения видов работ, не принятых общим собранием собственников, а также требующих затрат свыше, чем предусмотрены решениями общих собраний, Управляющая организация производит необходимые работы с последующим включением Собственникам помещений произведенных затрат в соответствующий тариф, при согласовании с Советом дома стоимости выполненных работ, которое должно быть принято Советом дома в течение 5 рабочих дней после письменного уведомления Управляющей организацией любого члена Совета дома. В случае отсутствия согласования Управляющая организация вправе самостоятельно принять решение.

5. Ответственность сторон

5.1. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, УО обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником, или по желанию Собственника произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.4 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.3. При выявлении УО факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги УО вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.5. В случае неисполнения УО условий настоящего Договора Собственник вправе обратиться за защитой своих прав в СРО, членом которой является УО.

5.6. Управляющая организация не несет ответственности за последствия обслуживания дома, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме другими организациями до подписания настоящего договора, за техническое состояние помещений Собственников, за отклонение эксплуатационных показателей инженерных систем от установленных норм и за неисправности на сетях за пределами границ собственности и эксплуатационной ответственности, за последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки помещений Собственников или помещений общего пользования, которые произвели Собственники.

6. Порядок приемки работ (услуг)

6.1. Не позднее 20 рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить Представителю собственников помещений в Многоквартирном доме составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту — Акт) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

6.3. Объем и структура выполненных работ (услуг) по управлению Многоквартирным домом в Акте не указывается и Представителем собственников не утверждается.

6.4. Предоставление Акта Представителю собственников помещений Многоквартирного дома в сроки, указанные в п.6.1 настоящего Договора осуществляется:

путем передачи лично Представителю собственников помещений Многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией представителю собственников Акта на экземпляре Акта, остающимся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой.

путем направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества Представителя собственников в данном Многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

6.5. Представитель собственников помещений в Многоквартирном доме в течение 3 (трёх) дней с момента предоставления акта, указанного в п.6.1 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию

и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников возражений в Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

6.6. В случае, если в срок, указанный в 6.5 настоящего договора Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.7. В случае если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в МКД либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в МКД, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником.

6.8. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте, подписанном данным Собственником.

При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг) выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом. Подписание указанного Акта Представителем собственников помещений в Многоквартирном доме не требуется.

6.9. При отсутствии у Собственников помещений, Представителя собственников помещений в Многоквартирном доме претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, оформленным в соответствии с п.15 Правил 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 (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

7. Контроль и порядок регистрации факта нарушения условий договора.

7.1. Контроль над деятельностью УО в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от УО не позднее 10 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с условиями настоящего Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагирования УО на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) УО;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям, для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
- проведения комиссионного обследования выполнения УО работ и услуг по Договору. Решения общего собрания Собственников помещений о проведении такого обследования являются для УО обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания Собственников;
- обращения в СРО, членом которой является УО.

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

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в доме;
- правонарушений действий Собственника.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется УО. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

7.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей УО, Собственника, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение 3-х часов в дневное время или 4-х часов в ночное время (с 22.00 до 8.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель УО не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

7.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и

возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника.

7.5. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику, а второй - УО.

7.6. Контроль деятельности Исполнителя включает в себя предоставление уполномоченному представителю Собственников помещений информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества дома, а также возможности для контрольных осмотров;

7.6.1. Выявленные случаи ненадлежащего качества выполненных работ (в течение действия гарантийного срока) фиксируются в письменном виде (актом) Советом дома, либо лицом, назначенным общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, ревизионной группой, комиссией Собственников помещений в присутствии уполномоченных представителей Исполнителя, в случае отказа Исполнителя – без его присутствия. Недостатки, указанные в акте, а также предложения Собственников помещений по устранению этих недостатков рассматриваются Исполнителем в течение 10 календарных дней с момента получения акта.

Если стороны не пришли к единому решению относительно качества выполненных работ, для оценки их качества привлекается эксперт (экспертная организация).

7.6.2. В случае уклонения Исполнителя от устранения за свой счет выявленных недостатков, связанных с выполнением настоящего Договора, Собственники помещений инициируют созыв внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для принятия соответствующих решений с уведомлением о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места) Исполнителя.

Кроме этого, уполномоченные собственниками лица могут привлечь третьих лиц для устранения выявленных недостатков на общем имуществе собственников, с последующим перерасчетом оплаты Исполнителю.

7.6.3. Оценка деятельности Исполнителя Советом дома, выбранным общим собранием собственников помещений в доме, или ревизионной группой, комиссией Собственников помещений осуществляется в порядке подготовки к общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме по следующим критериям:

- а) документально подтвержденная эффективность мероприятий по управлению общим имуществом дома;
- б) показатели уровня сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочие платежи;
- в) своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами;
- г) наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома;
- д) осуществление Исполнителем мер по контролю за качеством и объемом поставляемых Собственнику помещения и иным пользователям услуг;
- е) снижение количества обоснованных жалоб населения на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния многоквартирного дома;
- ж) своевременность и регулярность предоставляемой уполномоченному представителю Собственников помещений либо общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме отчетной информации о состоянии и содержании общего имущества в многоквартирном доме;
- з) иные критерии, в т.ч. по надлежащему исполнению обязательств по настоящему договору.

7.7. Состав и техническое состояние общего имущества дома и придомовой территории (земельного участка, переданного собственникам в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ), находящихся в установленных границах, на момент заключения настоящего договора периодически отражаются в Акте оценки технического состояния. Акт оценки технического состояния дома составляется с учетом приложения № 1 к настоящему договору Исполнителем и представителем собственников, назначенным общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, или инициативной ревизионной группой (комиссией) Собственников помещений:

- а) при приемке дома в управление Исполнителем;
- б) на 31 декабря очередного года действия настоящего Договора;
- в) при расторжении настоящего Договора по любому из оснований.

8. Порядок изменения и прекращения договора

8.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе УО, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- Дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению, в силу обстоятельств, за которые УО не отвечает;

- Собственники приняли иные условия Договора об управлении домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для УО;

б) по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием Собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем УО должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения УО условий настоящего Договора, не оказания услуг или невыполнения работ, указанных в Приложении N 2 к настоящему Договору (более 3-х случаев, в отношении которых составлен Акт в соответствии с п. 7.2 настоящего Договора).

8.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон:

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

8.2.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 8.3 настоящего Договора.

8.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым: по инициативе УО - через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления, по инициативе собственников – с момента изменения способа управления и/или исключения дома из реестра лицензии УО.

8.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе УО по основаниям, указанным в настоящем Договоре, УО одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти о расторжении договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в доме.

8.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между УО и Собственником.

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

8.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения УО обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

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

8.9. Решение общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющим.

8.10. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

8.11. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников, а в отсутствие такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

8.12. В установленном законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

9. Организация общего собрания

9.1. Решение об организации общего собрания Собственников помещений дома принимается УО.

9.2. Собственники помещений дома предупреждаются о проведении очередного общего собрания под роспись либо путем помещения информации на доске объявлений.

9.3. Внеочередное общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения.

Собственники помещений предупреждаются о проведении внеочередного общего собрания заказными письмами с уведомлением. Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет инициатор его созыва.

10. Прочие условия

10.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения дома по заявлению одной из Сторон.

10.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы УО осуществляет указанные в Договоре управления домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в доме, выполнение и оказание которых возможны в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором об управлении домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

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

10.5. Собственник (субъект персональных данных) дает согласие Управляющей организацией (оператору) на обработку (в том числе автоматизированную) его персональных данных (фамилия, имя, отчество, сведения о документе, удостоверяющем личность и его реквизитах, сведений о регистрации по месту жительства и/или по месту пребывания и/или фактическом месте жительства, сведений о дате и месте рождения, номере телефона, информация о наличии и сумме задолженности по оплате жилищных услуг и передаче указанной информации третьим лицам) с

целью их предоставления организациям, обеспечивающим тепло-, водо-, электро-, газоснабжение (при наличии).

10.6. Собственник дает свое согласие на заключение Управляющей организацией агентского договора с расчетно-кассовым центром на начисление платы за содержание и ремонт жилого помещения, сбор и перечисление денежных средств по оплате жилищных услуг на расчетный счет Управляющей организации, ведение регистрационного учета граждан и пр., а также на доставку извещения с указанием оплаты на бумажном носителе путем размещения в почтовом ящике собственника в открытом виде (без конверта).

10.7. Информация от Управляющей организации размещается на информационных стендах (досках) в подъездах многоквартирного дома, а также в пределах земельного участка на котором расположен многоквартирный жилой дом, в том числе на официальном сайте Управляющей организации. Собственник самостоятельно принимает меры к получению указанной информации, Управляющая организация не несет ответственности за не предоставления информации при невозможности ознакомления Собственником с информацией по независящим от Управляющей организации причинам.

11. Срок действия договора

11.1. Договор заключен на один календарный год(а) и вступает в действие с даты подписания.

11.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

11.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления УО о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

11.4. Срок действия Договора может быть продлен на 12 месяцев, если вновь избранная организация для управления домом, выбранная на основании решения общего собрания Собственников помещений, в течение 3-х дней с даты подписания договоров об управлении домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

12. Заключительные положения

12.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация

ООО УК «Ласточка»

634024, г. Томск, ул. Иркутский тракт 194 г,
пом. Ц002-Ц006

ОГРН 1167031063253

ИНН 7017404325 КПП 701701001

р/с 40702810764000005695 в

Томское отделение №8616 ПАО «Сбербанк»

к/с 30101810800000000606

БИК 046902606

тел: (3822) 21-23-10

Генеральный директор

_____/ И.Н. Тимофеева

Собственник помещения

Ф.И.О. _____

Адрес: _____

Паспортные
данные: _____

_____/ _____

Перечень и периодичность выполнения работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме утвержден Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. №290. (далее – ПП-290).

Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утверждены Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013г. N416 (далее – ПП-416)

Услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, обязательные для их оказания и выполнения согласно ПП-416 и ПП-290	Периодичность
Управление домом и содержание общего имущества	Обязательно для исполнения
1. выполнение стандартов управления (раздел II ПП-416)	Постоянно
2. аварийно-диспетчерское обслуживание (раздел IV ПП-416)	Круглосуточно
3. техническое обслуживание общего имущества (пп.1-20. за искл.пп.7/8, 7/9 ПП-290)	Постоянно
4. содержание лифтов (п.22 ПП-290)	Постоянно
5. содержание внутридомового газового оборудования (п.21 ПП-290), при наличии	Постоянно
6. содержание системы пожаротушения и сигнализации (п.27 ПП-290), при наличии	Постоянно
7. уборка придомовой территории (в ручную) (пп.24,25 ПП-290)	По графику
8. уборка подъездов (пп.23/1-4 ПП-290)	По графику
9. сдвигание (с вывозом или без вывоза) снега с территории спецтехникой (п.24 ПП-290)	По заявкам
10. очистка кровли от мусора (п.7/8 ПП-290)	2 раза в год
11. очистка кровли и навесов от снега и наледи (пп.7/9 ПП-290)	Исполнение при необходимости
12. дератизация и дезинсекция помещений (п.23/5 ПП-290)	По графику
13. другие услуги, обеспечивающие устранение причин ненадлежащего содержания общего имущества	По заявкам
Текущий ремонт общего имущества	Исполнение при необходимости
15. ремонт крыши для устранения протечек (п.7/14 ПП-290)	В течение суток
16. ремонт дверных и оконных заполнений в отопительный период (п.13/2 ПП-290)	В течение суток
17. Восстановление параметров отопления и водоснабжения, ремонт участков трубопроводов в системах отопления, водоснабжения и водоотведения (пп.17/2. 18/2, 18/5 ПП-290)	В течение суток
18. устранение неисправностей дверей подвалов и запорных устройств на них (п.2/3 ПП-290)	В течение 5 дней
19. наладочные и ремонтные работы на ИТП подвалов и запорных устройств на них (п.2/3 ПП-290)	В течение 5 дней
20. восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек и внутреннего водостока (п.18/6 ПП-290)	В течение 5 дней
21. другие работы, обеспечивающие оперативное устранение выявленных повреждений и неисправностей, создающих угрозу жизни и здоровью граждан и порчи их имущества	В случае необходимости

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА

а) 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 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 и (или) нежилого 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.

2. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, 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-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

3. 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.

4. В состав общего имущества включается внутридомовая система 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, электрических установок 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, установленной в соответствии с пунктом 8 Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

5. 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 РФ, 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.

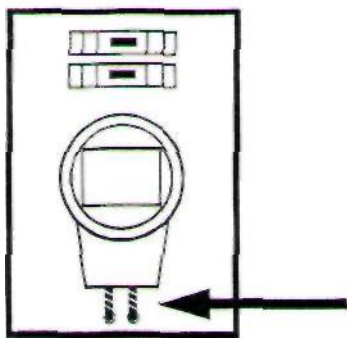
Граница раздела между общим имуществом многоквартирного дома и личным имуществом собственника помещения (квартиры)

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением собственника является:

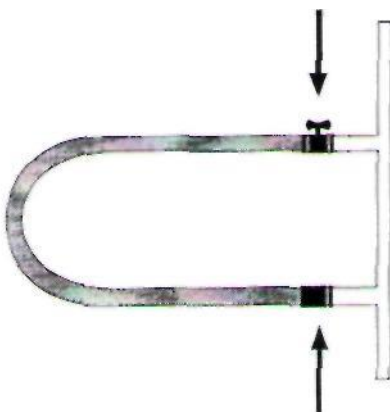
- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру). Т.е. окна, дверь и внутренняя отделка относятся к личному имуществу собственника помещения (квартиры);
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). Т.е. первый вентиль и система далее - относятся к личному имуществу собственника помещения (квартиры). При отсутствии вентилей - по первым сварным соединениям на стояках трубопроводов. Отопительные приборы, расположенные в помещении собственника относятся к личному имуществу. В подъездах, в холлах, в фойе, в тамбурах и прочих местах общего пользования отопительные приборы являются общим имуществом, независимо от проектной или иной комплектации. Полотенцесушители при отсутствии отсекающих вентилей являются общим имуществом, за исключением самостоятельно установленных собственником.
- на системе водоотведения (канализации) - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире). Т.е. система канализации, расположенная в помещении (квартире) до канализационного стояка, относится к личному имуществу собственника помещения (квартиры);
- на системе электроснабжения - входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Т.е. квартирный электросчетчик, автоматические выключатели и внутренняя электропроводка с электрооборудованием - относятся к личному имуществу собственника помещения (квартиры). Этажный щиток и стояковые кабели относятся к общему имуществу;

Ремонт личного имущества собственник помещения (квартиры) проводит за собственные средства.
За герметичность соединений на границе раздела отвечает собственник.

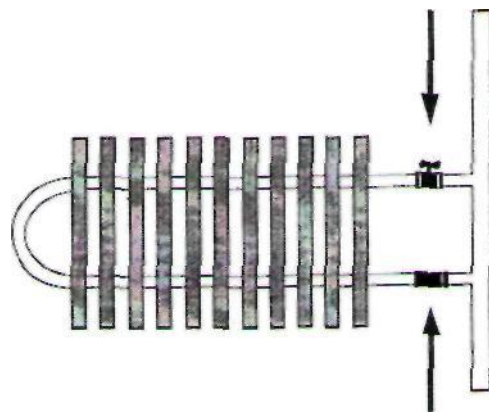
Электросчетчик



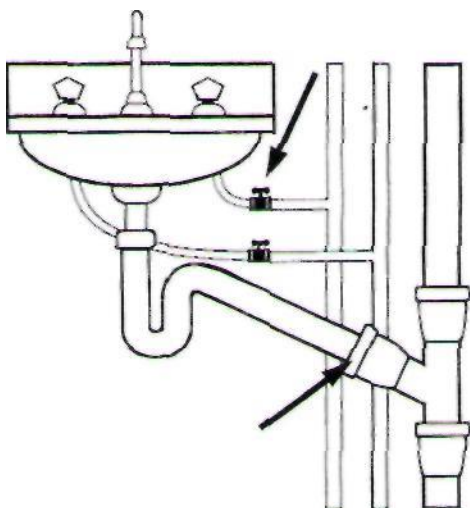
Полотенцесушитель



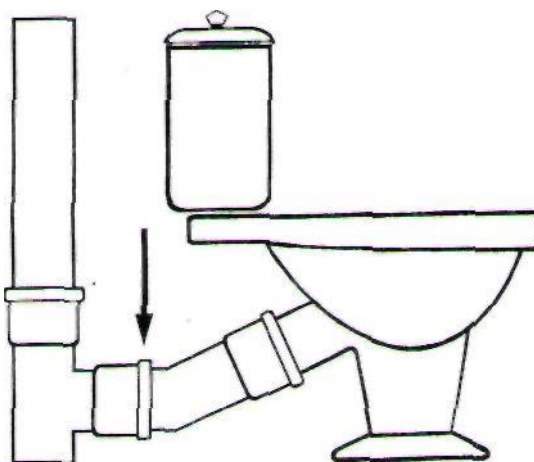
Отопительный прибор (батарея)



Раковина



Санузел



ПОЛОЖЕНИЕ
О ПРАВИЛАХ ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ МНОГOKBAPТИРНОГО
ЖИЛОГО ДОМА

I. Общие положения

1. Настоящее Положение разработано в целях обеспечения осуществления законных и отвечающих интересам собственников помещений многоквартирного дома, далее МКД, прав и обязанностей по вопросам пользования общим долевым имуществом собственников помещений МКД, далее общее имущество, поддержания благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания многоквартирного дома, предупреждения нарушения прав, свобод и законных интересов физических и юридических лиц, обеспечения сохранности общего имущества при его использовании в соответствии с установленными санитарными и техническими правилами и нормами, иными требованиями законодательства.

2. В соответствии с п.1. ст. 36 Жилищного Кодекса РФ, далее ЖК РФ собственникам помещений в МКД принадлежат на праве общей долевой собственности 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 обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок (если сформирован, поставлен на кадастровый учет и передан собственникам помещений МКД), на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество).

3. Согласно п.2. ст. 36 ЖК РФ собственники помещений в МКД владеют, пользуются и в установленных ЖК РФ и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом. На основании п.4. ст. 36 ЖК РФ по решению собственников помещений в МКД, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

Передача в пользование общего имущества

Собственники жилых и нежилых помещений в МКД, будучи собственниками общего имущества, вправе в рамках, установленных ЖК РФ, распоряжаться общим имуществом в целях получения дохода в интересах собственников помещений (осуществление текущего и капитального ремонта, модернизация оборудования, обеспечение безопасного и комфортного проживания и т.д.)

II. Порядок действий в связи с размещением рекламы, базовых станций, оборудования интернет провайдеров и другого имущества на общем имуществе на основании договоров

1. **Принятие решения о заключении договора пользования общим имуществом в целях размещения на нем рекламы, базовых станций, оборудования интернет провайдеров и другого имущества.**

1.1. Предложения о заключении договоров пользования общим имуществом в целях размещения рекламы, базовых станций и другого имущества могут исходить:

- от Управляющей компании;
- собственников помещений МКД;
- сторонних организаций и ИП (потенциальных пользователей общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома).

1.2. Собственники помещений МКД делегируют полномочия Управляющей компании, по принятию решений о передаче в пользование общего имущества с обязательным уведомлением об этом всех собственников помещений МКД путем размещения объявления на информационном стенде в 5-тидневный срок с момента принятия такого решения.

1.3. Для принятия решения о размещении рекламы, базовых станций и другого имущества на общем имуществе инициативной группой собственников помещений МКД созывается внеочередное общее собрание собственников помещений. Собственники помещений МКД путем голосования (очного или заочного) принимают решение по следующим вопросам:

- о выборе общего имущества, которое может быть передано в пользование;
- о выборе пользователя общим имуществом и размещаемого им имущества;
- об условиях договора пользования общим имуществом;
- об установлении размера платы за пользование общим имуществом;
- по иным вопросам, касающимся передачи в пользование общего имущества в целях размещения рекламы, базовых станций и другого имущества;

1.4. В случае принятия решения о заключении договора пользования общим имуществом в целях размещения рекламы, базовых станций, **оборудования интернет провайдеров** и другого имущества с организацией (или ИП), Управляющая компания запрашивает у пользователя (независимо от вида размещаемого пользователем на общем имуществе оборудования) следующую документацию:

- учредительные документы и документы, подтверждающие факт внесения записи о данной организации (или ИП) в Единый государственный реестр юридических лиц или индивидуальных предпринимателей: копии свидетельств о государственной регистрации, постановке на налоговый учет, выписку из ЕГРЮЛ (ЕГРИП), выписку из Устава организации;

- лицензию организации на осуществление лицензируемого вида деятельности, разрешения на эксплуатацию сооружений связи (в частности, при размещении сотовыми операторами базовых станций и **оборудования интернет провайдеров** на общем имуществе, крышах МКД согласно ФЗ №126-ФЗ «О связи», Приказа Минсвязи РФ «О правилах ввода в эксплуатацию сооружений связи»);

- документы, подтверждающие личность и полномочия представителя арендатора.

2. Функции при заключении договора пользования общего имущества в целях размещения на нем рекламы, базовых станций и другого имущества.

2.1. Управляющая компания осуществляет функции контроля и надзора за деятельностью пользователей общего имущества, соблюдении ими правил пользования переданным им в пользование общего имущества. В указанных целях Управляющая компания обязана осуществлять следующие действия:

2.1.1. не вмешиваясь в хозяйственную деятельность пользователей, следить за использованием ими части общего имущества, переданной им в пользование по договору пользования общим имуществом по назначению, поддержанию его в исправном состоянии;

2.1.2. осуществлять контроль за соблюдением пользователями требований Правил и норм, регламентирующих обязанности пользователей в зависимости от вида их деятельности; надлежащим содержанием пользователями за свой счет пожарной сигнализации, вентиляции и т.п. оборудования в соответствии со всеми отраслевыми правилами и нормами, действующими в отношении деятельности пользователей;

2.1.3. проверять выполнение пользователями норм договора пользования общим имуществом, касающихся запрета передавать используемую ими часть общего имущества в субаренду;

2.1.4. осуществлять контроль за соблюдением договорных условий пользователями, касающихся не произведения в используемой части общего имущества без письменного разрешения перепланировок и (или) переоборудования. В случае обнаружения самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, иных переделок, искажающих первоначальный вид используемой части общего имущества, требовать от пользователей их ликвидации и приведения арендуемого имущества в прежний вид за свой счет в срок, определенный в предписаниях, выданных пользователям;

2.1.5. требовать от пользователей при наступлении в отношении используемого ими по договорам пользования общим имуществом случаев:

- "повреждения", как следствие стихийных бедствий: бури, землетрясения и т.д.;
- "пожара", как следствие удара молнии, взрыв, возгорание электросети и т.д.;
- "противоправных действий третьих лиц" (кража со взломом, грабеж, разбой), -

сообщать об этом в течение одного рабочего дня письменно либо по телефону (посредством звонка или смс-сообщения) в Управляющую компанию.

2.1.6. при поступлении жалоб в письменной форме от собственников помещений МКД на действия пользователей, нарушающих их права, свободы и законные интересы, связанные с поддержанием благоприятных и безопасных условий их проживания, оперативно проводить работу с пользователями по выявлению фактов допущения указанных нарушений и их устранению с уведомлением собственников помещений МКД о предпринятых действиях;

2.1.7. в случае выявления нарушений в работе, целостности или состоянии размещенного пользователем на общем имуществе имущества (например, повреждений базовых станций, линий связи деформации рекламных конструкций), угрожающих безопасности, жизни и здоровью граждан, а также целостности и сохранности жилых и нежилых помещений, общего имущества, незамедлительно уведомлять об этом пользователя с требованием немедленного устранения пользователем выявленных нарушений, а также контролировать их надлежащее устранение;

2.1.8. в случае выявления незаконно размещенного на общем имуществе имущества других лиц, или размещенного без заключения соответствующего договора пользования общим имуществом, Управляющая компания может перекрыть доступ данных лиц к незаконно размещенному имуществу, отключить данное оборудование (в т.ч. от электропитания), потребовать его демонтажа данными лицами и вывоза с территории МКД, уборки площадей (вывоза мусора после демонтажа оборудования) и приведения их в первоначальное состояние;

2.1.9. в случае двукратного невыполнения лицом, незаконно размещающим свое имущество на общем имуществе, или размещенного без заключения соответствующего договора пользования общим имуществом, выполнить требование о демонтаже данного имущества в указанные в требовании сроки, Управляющая компания производит демонтаж, вывоз или складирование данного имущества с оформлением соответствующего Акта, с правом потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения вышеуказанными лицами требований о демонтаже имущества и оплате иных расходов.

2.1.10. в случае расторжения с пользователем договора пользования общим имуществом в целях обеспечения сохранности общего имущества осуществлять контроль за ходом демонтажа и вывоза пользователем своего оборудования (базовых станций, рекламных конструкций, аппаратуры, линий связи и иного имущества) с территории МКД, уборкой пользователем использованных площадей (вывозом мусора после демонтажа оборудования) и приведением их в первоначальное состояние, отсутствием нарушений прав и законных интересов собственников помещений МКД в действиях пользователя.

2.2. В целях осуществления обязанностей, указанных в пп.2.1.1.-2.1.8. настоящего Порядка, Управляющая компания вправе требовать от пользователя обеспечения по первому требованию Правления беспрепятственного доступа для осмотра и проверки соблюдения условий заключенного договора пользования общим имуществом, а также в случаях возникновения аварийных ситуаций.