



платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных сведений об их показаниях;

3.1.13. устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом потребителем жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об установлении количества таких граждан;

3.1.14. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.

3.1.15. Предоставлять собственнику информацию, связанную с управлением многоквартирным домом, перечень которой утвержден Правительством РФ, отчет о выполнении Договора управления за год в течение первого квартала следующего года.

3.1.16. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание. Организовывать работы по ликвидации аварий.

3.1.17. Для принятия решений на Общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов с обоснованием затрат и расходов (составление смет, калькуляции и пр.), порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.18. Распределить поступившие денежные средства следующим образом:

- оставлять в своем распоряжении вознаграждение за оказание услуг по управлению имуществом многоквартирного дома;
- производить расчеты с подрядчиками и поставщиками услуг и работ;
- осуществить иные платежи, связанные с исполнением настоящего договора;

При наличии экономии денежных средств после расчетов с поставщиками коммунальных услуг, указанные денежные средства направляются управляющей организацией на выполнение мероприятий по ремонту общего имущества многоквартирного дома и благоустройству придомовой территории.

### 3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Организовывать и проводить проверку технического состояния общего имущества в помещениях Потребителя, контроль за использованием по назначению жилого (нежилого) помещения и мест общего пользования Потребителем. Дата и время проведения проверки должны быть согласованы с Собственником по телефону, либо направлением ему письменного уведомления о проведении плановых работ внутри помещения не позднее, чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать:

- дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;

- номер телефона, по которому потребитель вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления;

- должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ;

3.2.2. Выдавать предписания Потребителю о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещения и общего имущества не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов других потребителей;

3.2.3. Управляющая организация наделяется правом доступа в помещения Потребителя для: снятия показаний приборов учета потребления ресурсов, обследования, обслуживания и ремонта внутренних инженерных сетей, предназначенных для обслуживания более одного помещения, установления факта проживания и количества проживающих в жилом помещении, согласовав проводимые мероприятия с Потребителем (нанимателем);

3.2.4. в случае если жилое помещение не оборудовано квартирным прибором учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа и исполнитель располагает сведениями о временно проживающих в жилом помещении потребителей, не зарегистрированных в этом помещении по постоянному (временному) месту жительства или месту пребывания, исполнитель вправе составить акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении. Указанный акт подписывается исполнителем и потребителем, а в случае отказа потребителя от подписания акта - исполнителем и не менее чем 2 потребителями и председателем совета многоквартирного дома. В этом акте указываются дата и время его составления, фамилия, имя и отчество собственника жилого помещения (постоянно проживающего потребителя), адрес, место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителей. В случае если собственник жилого помещения (постоянно проживающий потребитель) отказывается подписывать акт или собственник жилого помещения (постоянно проживающий потребитель) отсутствует в жилом помещении во время составления акта, в этом акте делается соответствующая отметка. Исполнитель обязан передать 1 экземпляр акта собственнику жилого помещения (постоянно проживающему потребителю).

Указанный акт в течение 3 дней со дня его составления направляется исполнителем в органы внутренних дел и (или) органы, уполномоченные на осуществление функций по контролю и надзору в сфере миграции.

3.2.5. В случае непредоставления Собственником или иными Пользователями до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г. Челябинска нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета и личного заявления.

3.2.6. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб. Проводить проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.7. ограничивать или приостанавливать предоставление услуг по Договору при наличии у потребителя задолженности по оплате одной коммунальной услуги, превышающей сумму 2-х месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг;

3.2.8. В случае нарушения Потребителем сроков оплаты за предоставленные услуги (плата за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги и др.) применять меры, предусмотренные законодательством или договором. Взыскивать с Собственника или иных Пользователей в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

### 3.3. Потребитель имеет право:

3.3.1. на добросовестное и качественное обеспечение содержания общего имущества многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории г. Челябинска норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надёжности;

3.3.2. требовать от исполнителя проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков;

3.3.3. требовать в случаях и порядке, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении;

3.3.4. требовать от представителя исполнителя предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного

состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий (наряд, приказ, задание исполнителя о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ);

3.3.5. на самостоятельное осуществление прав в пользовании жилым помещением;

3.3.6. пользоваться льготами и компенсациями (субсидиями) по оплате жилищно-коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством;

3.3.7. принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома;

3.3.8. производить переустройство, реконструкцию, перепланировку помещения, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического оборудования в установленном, действующим законодательством, порядке;

3.3.9. контролировать выполнение Управляющей организацией обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом РФ;

3.3.10. обращаться по вопросам контроля за соблюдением нормативно-правовых актов в жилищно-коммунальной сфере в Государственную жилищную инспекцию Челябинской области по адресу: г. Челябинск, ул. Энгельса, 43, +7 (351) 727-78-88, факс: +7 (351) 727-78-88, e-mail: ugzhi@mail.ru; в Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Челябинской области, по адресу: г. Челябинск, ул. Елькина, 73, тел. +7 (351) 263-64-90, e-mail: rospn@chel.sumet.ru

3.3.11. осуществлять иные права, предоставленные ему действующим законодательством.

#### **3.4. Потребитель обязан:**

3.4.1. самостоятельно нести бремя по содержанию принадлежащего ему имущества (в т.ч. общего, пропорционально площади занимаемого им жилого помещения) независимо от наличия зарегистрированного права собственности и проживания в жилом помещении;

3.4.2. своевременно, не позднее 10 числа месяца следующего за расчетным, перечислять денежные средства по оплате предоставленных услуг (в соответствии с выставляемыми счетами-квитанциями), на расчетный счет Управляющей организации; оплачивать другие услуги, предоставленные в соответствии с решением общего собрания собственников помещений;

3.4.3. в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в помещении(ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, права на льготы для расчетов платежей за услуги по Договору;

3.4.4. в течение 3 рабочих дней сообщать о проводимых с помещением, указанным в преамбуле к настоящему Договору, сделках, влекущих смену Собственника указанного помещения. Предоставить Управляющей организации Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или нанимателя;

3.4.5. при наличии квартирных приборов учета ежемесячно в период с 01 по 10 число текущего месяца снимать их показания и передавать полученные показания приборов учета в отдел начисления бухгалтерии по тел. 777-71-48, 225-06-39, либо через сайт [www.irida74.ru](http://www.irida74.ru).

3.4.6. привлекать представителя Управляющей компании для проведения осмотров, обследования санитарного и технического состояния жилых (нежилых) помещений и общего имущества, придомовой территории, а также для установления факта непредоставления и (или) ненадлежащего предоставления жилищно-коммунальных услуг;

3.4.7. в заранее согласованное время и дату обеспечить доступ к общему имуществу многоквартирного дома в принадлежащем ему помещении представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также, в случае возникновения аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий, в установленном законодательством порядке;

3.4.8. предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в жилое помещение в случае временного отсутствия собственника на случай проведения аварийных и иных работ. В случае возникновения препятствий доступа в занимаемые помещения представителя Управляющей организации составляется акт. При этом в случае возникновения аварийной ситуации и причинения ущерба Потребителю, третьим лицам Управляющая организация не несет ответственность за причиненный ущерб Потребителю, третьим лицам;

3.4.9. при возникновении аварии в помещениях Потребителя, вследствие засора канализации, аварии в инженерных сетях водоснабжения, электроснабжения, теплоснабжения и других коммуникаций по вине Потребителя, последний обязан устранить аварию своими силами за свой счет, и несет ответственность за ущерб, причиненный по его вине. В случае невозможности устранения аварии, она может быть устранена Управляющей организацией за счет собственника.

3.4.10. до начала работ по переустройству и (или) перепланировке жилого помещения и (или) инженерных систем предоставлять для согласования в Управляющую организацию установленные законом документы о переустройстве и (или) перепланировке;

3.4.11. соблюдать правила пожарной безопасности, правила пользования жилыми помещениями, правила содержания и пользования общим имуществом, придомовой территории, бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям;

3.4.12. использовать помещения в соответствии с его назначениями, соблюдать права и законные интересы третьих лиц;

3.4.13. бережно относиться к жилым помещениям и общему имуществу многоквартирного дома, обеспечивать его сохранность. При обнаружении неисправностей немедленно принимать меры по их устранению, а в необходимых случаях сообщать о них в Управляющую организацию или в аварийную службу по тел. 225-06-39, 89517994659.

3.4.14. соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинках лифтов, на лестничных площадках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;

3.4.15. не допускать сбрасывания в санитарный узел отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод, не производить слив воды из системы и приборов отопления, не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды, тепла;

3.4.16. обеспечить за свой счет устранение повреждений в жилом помещении, а также ремонт либо замену пришедшего в негодность санитарно-технического или иного оборудования, а также возместить убытки другим жильцам возникшие по вине Потребителя;

3.4.17. в зимнее время по мере накопления снега на балконах и козырьках балконов очищать балконы и козырьки от снега и сосулек, соблюдая технику безопасности по отношению к третьим лицам;

3.4.18. самостоятельно производить утепление принадлежащего ему жилого помещения;

3.4.19. не допускать выполнения в квартире и других местах работ или действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома, либо нарушающих нормальные условия проживания других потребителей, в том числе не устанавливать и не использовать электрические приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (общая максимально допустимая мощность приборов, оборудования и бытовой техники в домах, оборудованных электроплитами не более 7 кВт) дополнительные приборы или секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без письменного разрешения Управляющей организации, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая

индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам; получать письменное согласование Управляющей организации на установку приборов коммерческого учета (тепло, вода, свет) и смену отопительных приборов, реконструкции электрических сетей;

3.4.20. ознакомить всех совместно проживающих с ним лиц с условиями настоящего договора и обеспечить выполнение этих условий данными лицами.

3.4.21. возмещать затраты Управляющей организации понесенные и документально обоснованные затраты, перечень и размер которых определены решением Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в порядке, установленном действующим законодательством.

#### 4. Ответственность сторон

4.1. В случае причинения убытков Потребителю, третьим лицам по вине Управляющей организации, последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством;

4.2. Управляющая организация несет ответственность за качество и объем оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества в пределах средств, уплаченных Собственниками на эти цели на дату исполнения обязательств, за предоставление коммунальных услуг, соответствующих требованиям, указанным в **Приложении № 4** к договору;

4.3. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, возникший по причине неудовлетворительного технического состояния общего имущества, возникшего до заключения настоящего договора, что подтверждается составлением акта технического состояния во время передачи многоквартирного дома в управление. Границы ответственности сторон за содержание общего имущества внутри помещений Потребителя определяются в соответствии с актом разграничения ответственности за эксплуатацию коммуникаций внутри помещений (**Приложение № 1**).

4.4. Потребитель несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности, правил пользования электрической и тепловой энергией, правил пользования системами водоснабжения и водоотведения. При нарушении Потребителем обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

4.5. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и не внесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника производит начисление за коммунальные услуги на количество фактически проживающих лиц за весь предыдущий период с момента подписания договора и вправе в судебном порядке взыскать с Собственника понесенные убытки.

4.6. В случае, если Пользователь своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по настоящему договору сохраняются за Пользователем, с которым заключен настоящий договор до дня предоставления вышеперечисленных сведений и право подтверждающих документов.

4.7. Собственники несут полную материальную ответственность за ущерб перед Управляющей организацией и (или) третьими лицами, возникший в результате не проведения общего собрания Собственников и (или) неприятия решения общего собрания Собственников о проведении текущего и капитального ремонта, а также при неисполнении решения общего собрания Собственников о проведении такого ремонта.

4.8. В случае необходимости выполнения ремонта, Управляющая организация вносит предложение о его проведении на общее собрание Собственников помещений. При отказе Собственников произвести оплату по статье текущий и (или) капитальный ремонт, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, и вся ответственность возлагается на Собственников помещений многоквартирного дома.

4.9. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством.

#### 5. Срок действия договора

5.1. Настоящий договор вступает в действие с момента его подписания, либо заключения в порядке, установленном ч. 3 ст. 438 ГК РФ (с момента акцепта) Потребителем и действует в течение одного года. Оплата Потребителем текущего платежа за содержание и ремонт жилья и коммунальные услуги по счету-квитанции, является действием, свидетельствующем о полном и безоговорочном акцепте настоящей оферты.

5.2. При отсутствии, не менее чем за 30 дней, заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора, по окончании срока его действия, договор считается продленным на один год и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

5.3. Стороны предусмотрели возможность использования факсимильного воспроизведения подписи лица, уполномоченного заключать договор от имени Управляющей организации при подписании настоящего договора и подтвердили соблюдение письменной формы сделки при проставлении факсимильной подписи.

#### 6. Цена договора, порядок определения цены договора. Порядок оплаты.

6.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Потребителя включает в себя: плату за содержание и текущий ремонт, которая включает в себя плату за услуги по управлению многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома; плату за коммунальные услуги; плата за услуги по управлению входит в плату за жилое помещение и составляет 10 % от сумм, начисленных за содержание жилого помещения и оказание прочих жилищных услуг;

плату за коммунальные услуги, предоставленные Потребителю в помещении, плату за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды.

6.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливается в размере, установленном органом местного самоуправления. Размер платы за ремонт и содержание общего имущества по настоящему договору не может быть ниже тарифа, установленного органом местного самоуправления.

6.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей организацией как произведение тарифов, установленных уполномоченными органами государственной власти, на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании непроверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым уполномоченными органами государственной власти.

6.4. Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета, определяется исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета и распределяется между потребителями пропорционально размеру общей площади, принадлежащего каждому потребителю (находящегося в его пользовании) жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме;

6.5. Размер платы по договору может быть изменен в одностороннем порядке в случае принятия органом местного самоуправления, уполномоченными органами государственной власти нормативных актов, которыми устанавливаются иные тарифы, чем те, которые были установлены в момент подписания договора, подписание дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется;

6.6. Размер платы за услуги по управлению многоквартирным домом может быть изменен по предложению управляющей компании на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. В данном случае требуется подписание дополнительного соглашения к настоящему договору;

6.7. Стоимость услуг, определенных настоящим договором, индексируется в связи с инфляцией, либо в связи с принятием нормативного акта, устанавливающего предельный максимальный индекс изменения размера платы за жилое помещение, но не чаще одного раза в год.

6.8. Не использование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

6.9. Изменение цен и тарифов в установленном законодательством или договором порядке не является изменением иных условий договора.

6.10. Оплата предоставленных услуг осуществляется до 10 числа месяца, следующего за истекшим, с помощью системы приема платежей «ГОРОД» на расчетный счет управляющей организации.

6.11. В случае несвоевременного внесения платежей за жилищно-коммунальные услуги Потребитель уплачивает пени в размере одной трехсотой действующей в момент оплаты ставки рефинансирования ЦБ РФ от невыплаченной в срок суммы за каждый день просрочки платежа. Управляющая организация предъявляет к оплате пени отдельной графой в счет-квитанции, ежемесячно выставляемой Потребителю, которая подлежит оплате одновременно с оплатой услуг.

#### **7. Действие непреодолимой силы.**

7.1. Ни одна из сторон не несет ответственность перед другой стороной за задержку или невыполнение обязательств, обусловленные обстоятельствами непреодолимой силы, возникшими помимо воли и желания сторон и которые нельзя было предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну, эпидемию, блокаду, эмбарго, а также землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия.

#### **8. Особые условия.**

8.1. Все споры или разногласия по договору разрешаются путем переговоров. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров стороны предусмотрели, что управляющая организация при обращении в суд применяет положения ст. 29 ГК РФ в части рассмотрения таких разногласий в судебном порядке по месту нахождения жилого помещения Потребителя.

8.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Потребителем в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации. Претензии, обращения по оказанию жилищных услуг рассматриваются в течение 5 рабочих дней, а по оказанию коммунальных услуг в течение 3 рабочих дней с момента получения претензии (кроме аварийных случаев). Претензии могут быть предъявлены Потребителем в течение двух недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии, предъявляемые по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

8.3. Подписывая настоящий договор, Потребитель выражает свое безусловное согласие на обработку персональных данных в любых формах предусмотренных законодательством, а также на их трансграничную передачу без ограничения срока действия, в том числе третьим лицам в целях надлежащего исполнения принятых обязательств по договору, в том числе по истребованию и взысканию задолженности.

#### **9. Изменение и расторжение договора.**

9.1. Изменения и дополнения в настоящий договор допускаются по письменному соглашению сторон.

9.2. Договор прекращает свое действие в случаях:

9.2.1. прекращения права собственности на жилое помещение или смерти Собственника. В случае смерти лица, с которым заключен настоящий договор, или потери им права Собственника, договор подлежит переоформлению с лицом (ми), у которого (ых) появляется право на данное жилое помещение в силу закона, завещания, других оснований;

9.2.2. по соглашению сторон.

9.2.3. других обстоятельствах, предусмотренных действующим законодательством РФ.

#### **10. Адреса и реквизиты сторон**



