

ДОГОВОР № _____
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Воронеж

" _____ " _____ 201__ г.

_____ кооператив № _____ в _____ лице _____, действующий на основании Устава, с одной стороны и ООО «Управляющая компания Семья», в лице директора _____, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Управляющая компания", с другой стороны, в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего договора является установление взаимных прав и обязанностей Сторон в правоотношениях по управлению общим имуществом многоквартирного дома (далее – МКД) согласно Приложения №2 к настоящему Договору, расположенного по адресу: г. Воронеж, ул. _____, дом № _____.

1.2. Настоящий договор заключается _____ кооперативом № ____ от имени и в интересах собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу г. Воронеж, ул. _____, дом № _____. Подписание настоящего договора влечет за собой возникновение прав и обязанностей по настоящему договору у Собственников помещений в данном МКД, чьи интересы представляет _____ кооператив № ____, подписывая настоящий договор от имени Собственников помещений.

1.3. Цель настоящего договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержания общего имущества в МКД, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и лицам (в случае предоставления), пользующимся на законном основании помещениями в этом доме, осуществление иной, направленной на достижение целей управления МКД деятельности.

1.4. Стороны определили состав общего имущества МКД:

а) помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом МКД (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 МКД (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции, включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции); ограждающие ненесущие конструкции МКД, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

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

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

е) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного МКД, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах (приватизированного собственниками помещений) земельного участка, на котором расположен МКД.

1.5. Конкретный перечень общедомового имущества в МКД указан в «Перечне общедомового имущества в МКД», представленном в Приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора. Изменение указанного перечня общедомового имущества (включение и исключение общедомового имущества из указанного перечня) возможно исключительно на основании решения общего собрания собственников помещений МКД, оформленного Протоколом общего собрания собственников помещений.

2. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ (в случае их предоставления)

2.1. Состав предоставляемых потребителю коммунальных услуг определяется степенью благоустройства МКД, под которой понимается наличие в МКД внутридомовых инженерных систем, позволяющих предоставлять потребителю следующие коммунальные услуги (в случае их предоставления):

- холодное водоснабжение, горячее водоснабжение в соответствии с жилищным законодательством РФ, при издании нормативного акта органов местного самоуправления, подача воды производится по данному нормативному акту;

- водоотведение - отвод бытовых стоков из жилого помещения по присоединенной сети;

- электроснабжение потребителя и мест общего пользования - круглосуточное обеспечение потребителя электрической энергией, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети;

- отопление - поддержание в жилом помещении, отапливаемом по присоединенной сети, температуры воздуха в соответствии с жилищным законодательством РФ.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Осуществлять функции по управлению МКД (согласно Приложения 3 к настоящему Договору), содержанию МКД (согласно Приложения 4 к настоящему Договору), текущему ремонту МКД (согласно Приложения 5 к настоящему Договору)

Управляющая организация обязана организовать расходование денежных средств на содержание, ремонт, управление МКД, в соответствии с действующим законодательством и в объеме финансирования, полученного в соответствии с разделом 4 настоящего Договора. При этом приоритетность выполняемых работ и услуг по управлению, обслуживанию и текущему ремонту МКД определяется управляющей организацией с учетом требований, установленных действующим законодательством РФ (Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 (ред. от 09.07.2016) "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения").

3.1.2. Обеспечивать содержание общего имущества МКД, с учетом его состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния, в соответствии с Перечнем работ и услуг (Приложение № 4 к Настоящему договору).

3.1.3. Осуществлять, в объемах фактического финансирования, содержание и текущий ремонт общего имущества согласно Перечня работ и услуг по содержанию (Приложение № 4) и Перечня работ и услуг по текущему ремонту (Приложения №5). Формировать ежегодный план текущего ремонта с его последующим представлением на общем собрании Собственников многоквартирного дома. (Постановление Правительства № 491 от 13.08.2006 г. В редакции Постановления Правительства № 354 п.17 от 06.05.2011г. И ст.161.1 п.5 ЖК РФ). На представление общего собрания собственников помещений подлежит вынесению ежегодный план текущего ремонта с указанием укрупненных сумм, запланированных на расходование по каждой статье текущего ремонта, с приложением ориентировочного финансово-экономического обоснования по каждой из указанных сумм.

3.1.4. При осуществлении работ по текущему ремонту МКД самостоятельно выполнять, а при исполнении данных работ силами третьих лиц, требовать исполнения и предоставления исполнительных схем выполненных на МКД работ, надлежащем образом оформленных в виде приложения к Акту выполненных работ с указанием на соответствующие законодательству РФ и требованиям отраслевых норм сроки гарантийного ремонта по выполненным работам.

Осуществлять исполнение гарантийных обязательств по выполненным самостоятельно либо с привлечением третьих лиц работам/услугам согласно целей настоящего Договора. В случае некачественности выполненных работ, оказанных услуг, оплаченных за счет средств, полученных управляющей организацией от Собственников помещений по настоящему Договору управляющая организация несет гарантийные обязательства согласно срокам, установленных нормами действующего законодательства РФ по некачественным работам и услугам. Гарантийные сроки по выполненным работам и услугам определяются исходя из законодательно закрепленных нормативов на рассматриваемых рынках либо исходя из норм делового оборота на указанных рынках

3.1.5. Организовывать заключение договоров о поставке Собственнику жилищно-коммунальных услуг (при их исполнении), необходимых для жизнеобеспечения Собственника и членов его се-

мы, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.6. Своевременно информировать Собственника об изменении режима предоставления коммунальных услуг (при их исполнении), путем размещения соответствующей информации в общедоступном для каждого Собственника месте (холлах, подъездах и т.п.).

3.1.7. В случае принятия Собственниками Решения о проведении капитального ремонта и установлении порядка сбора средств на осуществление капитального ремонта и сбора требуемой суммы средств, выполнять работы по капитальному ремонту, самостоятельно, либо путем заключения договоров о проведении капитального ремонта с Подрядными организациями. При выполнении работ по осуществлению капитального ремонта своими силами или с привлечением подрядных организаций осуществлять согласование видов работ, плана-графика работ по капитальному ремонту, смет на выполнение соответствующие виды работ по капитальному ремонту с надлежаще уполномоченным представителем Собственников помещений в МКД.

3.1.8. Осуществлять следующие действия по поступающим в управляющую организацию/оформленным управляющей организацией Протоколам общих собраний собственников жилья (далее – Протоколы/Протокол):

При предоставлении в управляющую организацию собственником помещений /либо иным лицом Протокола/копии Протокола общего собрания собственников помещений на МКД, управляющая организация обязана осуществить соответствующую регистрацию «входящего» Протокола: принять Протокол общего собрания собственников помещений от его подателя с обязательным приложением к нему сопроводительного заявления, в котором должно быть указано: ФИО лица, представившего Протокол/копию Протокола, паспортные данные указанного лица, адрес регистрации, адрес фактического проживания, данные, подтверждающие наличие у указанного лица права собственности на помещение в МКД, по которому предоставляется Протокол, контактная информация (телефоны) указанного лица, дата и место приемки Протокола, указание места хранения Протокола. Сопроводительное заявление должно быть в обязательном порядке подписано собственноручно лицом, представившим Протокол/копию Протокола и управляющей организацией.

В любом случае не позднее 5 рабочих дней с даты получения Протокола управляющая компания обязуется уведомить Председателя Совета МКД либо иного уполномоченного представителя Собственников помещений о поступлении Протокола и по его запросу предоставить ему заверенную копию такого Протокола.

Управляющая компания имеет право не принимать к исполнению решения собственников помещений, закрепленные Протоколом общего собрания собственников помещений, оформленным с существенными нарушениями требований действующего законодательства РФ.

3.1.9. Собственными силами или путем привлечения стороннего Исполнителя осуществлять формирование расчетно-платежного документа, для оплаты Собственником жилищно-коммунальных услуг.

3.1.10. Принимать самостоятельно или через третьих лиц плату за жилое помещение, плату за коммунальные услуги (при их оказании) от Собственника, а также в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от нанимателя жилого помещения муниципального жилищного фонда. Действие данного

пункта распространяется на всех нанимателей и арендаторов общего имущества многоквартирного дома.

3.1.11. Требовать в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от Собственника помещения в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.12. Заключить договор с органами местного самоуправления на предмет возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг, в связи с установлением тарифов ниже экономически обоснованных.

3.1.13. Устанавливать факты причинения вреда имуществу собственника и обеспечивать присутствие своего полномочного представителя для обследования и подтверждения факта причинения вреда имуществу Собственника, а также составления Акта причинения вреда имуществу Собственника в случае уведомления управляющей организации о наличии факта причинения вреда имуществу Собственника при условии подачи такого заявления в течение 24 часов с момента происшествия, причиняющего вред имуществу собственника, путем подачи письменного заявления в управляющую организацию.

Собственник помещения должен в течение 24 часов письменно уведомить управляющую организацию о наличии происшествия, иного события, в результате которого имуществу Собственника был причинен ущерб, а также обеспечить доступ представителя управляющей организации с 8-00 до 22-00 в течение следующих (после уведомления) суток в принадлежащее ему помещение для проведения обследования. Управляющая организация берет на себя риск неблагоприятных последствий необеспечения присутствия своего представителя для обследования и подтверждения факта причинения вреда имуществу Собственника, а также составления Акта причинения вреда имуществу Собственника, а Собственник берет на себя риск неблагоприятных последствий не предоставления доступа представителю управляющей организации в свое помещение для обследования фактов и составления Акта причинения ущерба (вреда) имуществу Собственника.

3.1.14. Осуществлять оценку и контроль технического состояния Общего имущества. Организовывать и проводить плановые осмотры, обследование, проверку состояния общего имущества с периодичностью не реже 2 раз в год (после окончания отопительного сезона: апрель-май, перед началом отопительного сезона: сентябрь-октябрь) с приглашением в состав комиссии уполномоченного решением Общего собрания Собственников помещений представителя Собственников помещений. Уведомление о сроках проведения такого обследования должно быть направлено управляющей организацией уполномоченному представителю собственников помещений (при наличии такового) не менее, чем за 14 календарных дней до даты проведения такого обследования, либо обеспечено любым иным способом, позволяющим заблаговременно уведомить и обеспечить присутствие представителя собственников. Акт обследования состояния общего имущества МКД составляется в виде: пообъектного описательного обследования каждого элемента общего имущества МКД, указанного в настоящем договоре с приложением дефектной ведомости. При необходимости Акт обследования дополняется соответствующими фотографиями. Акт обследования с приложениями подписывается в т.ч. уполномоченным представителем Собственников жилья МКД. Неучастие надлежащим образом уведомленного представителя собственников помещений в проведении указанного обследования влечет право управляющей организации на проведение

обследования в отсутствие уполномоченного представителя собственников помещений. При немотивированном отказе уполномоченного представителя собственников помещений от подписания Акта обследования Акт обследования считается подписанным при наличии подписей иных лиц, участвующих в обследовании.

Состояние общего имущества МКД должно быть отражено в соответствующей технической документации на МКД, которая должна содержать в т.ч. все Акты обследования общего имущества МКД, дефектные ведомости, фотографии (при необходимости) и иную информацию, техническую документацию, отражающую состояние дома как на текущий момент, так и в прошлые периоды в соответствии с результатами проведенных осмотров и выполненных на МКД работ. Управляющая организация не несет ответственности за последствия не предоставления ей технической и иной документации на многоквартирный дом предыдущей управляющей организацией.

3.1.15. Обеспечивать текущее и аварийно-техническое обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования с целью поддержания, восстановления их надлежащего функционирования.

3.1.16. Вести журнал учета жалоб и заявлений граждан, в указанные законом сроки осуществлять своевременное реагирование на такие заявления и жалобы. В случае установления того факта, что устранение причин/нарушений, повлекших заявление/жалобу собственника жилья, находится вне зоны ответственности УК, УК обязана своевременно проинформировать собственника помещения об ответственных за устранение указанных причин/нарушений и передать информацию об имеющихся нарушениях ответственным лицам.

3.1.17. Ежегодно предоставлять на Общем собрании собственников жилья/Председателя Совета МКД План работ/услуг (экономические расчеты) на год с указанием конкретных видов работ/услуг для выполнения, обоснованием их приоритетности, целесообразности и ориентировочной стоимости по следующим направлениям: Управление общим имуществом МКД, Содержание общего имущества МКД, Текущий ремонт имущества МКД. Указанные планы должны учитывать результаты проводимых обследований общего состояния имущества МКД и содержать указание на предлагаемые источники финансирования.

3.1.18. Управляющая организация предоставляет уполномоченному представителю Собственников помещений Акты выполненных Подрядчиками Управляющей организации работ на МКД.

3.1.19. Вести реестр заключенных договоров с собственниками, делопроизводство, бухгалтерский учет и отчетность по управлению многоквартирным домом.

3.1.20. Ежегодно (не позднее 60 календарных дней после окончания календарного года) предоставлять на общем собрании собственников жилья Отчет о выполнении настоящего Договора за прошедший год. Отчет предоставляется в письменной форме и рассматривается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Ежегодный Отчет должен содержать следующие разделы:

а) Ежегодный Отчет о выполнении запланированных на истекший год планов работ/услуг. Отчет о выполненных работах должен соответствовать структуре планов работ/услуг и содержать

сравнительные данные о запланированных и фактически выполненных работах/услугах с указанием видов работ/услуг, их стоимости по следующим направлениям: Управление общим имуществом МКД, Содержание общего имущества МКД, Текущий ремонт имущества МКД). Отчет должен содержать сумму переходящего (неизрасходованного) остатка денежных средств на МКД за истекший год (при наличии) либо сумму перерасхода денежных средств на МКД.

Управляющая компания обязуется предоставлять уполномоченному представителю Собственников жилья на основании письменного запроса не чаще одного раза в квартал, оперативный отчет о выполнении согласованных планов работ/услуг в рамках исполнения договора управления МКД.

б) перечень номеров квартир должников и сумм задолженности собственников помещений, не своевременно и/или не полностью вносящих плату за жилое помещение и коммунальные услуги, принятые меры по повышению собираемости платежей, результаты принятых мер;

в) количество предложений, заявлений и жалоб собственников помещений и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков;

г) информация о просроченной задолженности Управляющей компании перед ресурсоснабжающими организациями (ст.161 п.10 ЖК РФ).

3.1.21. Производить изменение размера платы по строке «Плата за жилье»/«содержание и ремонт жилья» исключительно на основании решений, принятых на общем собрании собственников жилья и оформленных соответствующим Протоколом общего собрания собственников жилья с учетом требований действующего законодательства.

Информировать в письменной форме Собственников помещений (в т.ч. путем указания в квитанциях по оплате ЖКУ, размещения в общедоступном для каждого Собственника месте (холлах, подъездах и т.п.) соответствующей информации) об изменении размера платы за содержание и ремонт жилых помещений, тарифов на услуги ресурсоснабжающих организаций, введении целевых сборов с указанием величины изменения тарифа и оснований его изменения.

Своими силами либо силами платежного агента (при осуществлении расчетов посредством привлечения платежного агента) предоставлять в течение 20 календарных дней любому собственнику помещения в МКД на основании его письменного запроса: информацию о производимых начислениях, в т.ч. их составных частей, размеров, оснований их начисления, выписку по лицевому счету собственника помещения за требуемый период времени в разрезе произведенных начислений постатейно и произведенных оплат

3.1.22. Разрабатывать и проводить реализацию мероприятий по ресурсосбережению по решению общего собрания собственников.

3.1.23. Принимать меры по взысканию задолженности за жилищно-коммунальные услуги с Собственников-должников. Предпринимать действия по взысканию понесенных судебных издержек с собственников-должников.

3.1.24. Собственными силами или путём привлечения сторонних Исполнителей осуществлять первичный прием от граждан документов на регистрацию и снятие с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства, подготовку и передачу в орган регистрационного учета предусмотренных учетных документов в соответствии с требованиями законодательства РФ, осу-

осуществлять ведение архивной и текущей картотек; предоставлять гражданам информацию, содержащуюся в архивной и текущей паспортных картотеках; обрабатывать адресные листки прибытия и убытия Российской Федерации; хранить документы (или их надлежащим образом заверенные копии), на основании которых внесены изменения в поквартирные (личные) карточки.

3.1.25. Вести и хранить имеющуюся в УК техническую документацию (базы данных) на МКД, внутридомовое инженерное обслуживание и объекты придомового благоустройства. Вести и осуществлять хранение юридической (в т.ч. договорной), бухгалтерской, статистической и хозяйственно-финансовой документации, расчетной документации, связанной с исполнением договора.

3.1.26. В заранее указанное Собственникам время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, осуществлять проверку правильности показаний индивидуальных приборов учета, их исправность, а также их пломбировочную целостность.

3.1.27. На основании и руководствуясь решением Общего собрания собственников помещений осуществить установку, пломбировку общедомовых приборов учета потребления коммунальных ресурсов. Осуществлять снятие показаний с общедомовых приборов учета потребления коммунальных ресурсов (возможно совместно с уполномоченным представителем собственников помещений), оформлять снятие таких показаний Актом снятия показаний с общедомовых приборов учета. Осуществлять по поручению собственников помещений передачу показаний общедомовых приборов учета в ресурсоснабжающие организации для формирования платежных документов за соответствующие календарные периоды.

3.1.28. На основании решения общего собрания собственников помещений в МКД и по поручению собственников (в случае принятия таковых решений):

3.1.28.1. Осуществлять начисление и выставление к оплате в платежных документах собственникам помещений в МКД целевого сбора «взнос на выплату вознаграждения Председателю МКД/членам совета МКД/иным уполномоченным лицам» в размере, установленном общим собранием собственников помещений МКД, либо производить выплату вознаграждения Председателю МКД/иным лицам иным способом, установленным решениями общего собрания собственников МКД.

3.1.28.2. Осуществлять ежемесячную выплату фактически полученных денежных средств, поступивших на лицевой счет МКД по статье оплата целевого сбора «взнос на оплату вознаграждения Председателю МКД/членам совета МКД/иным лицам» (либо полученных на цели вознаграждения Председателя МКД/иным лицам иным способом) денежных средств Председателю МКД/членам совета МКД/иным лицам.

3.1.28.3. Погашаемые собственниками помещений суммы задолженности по оплате целевого сбора «взнос на оплату вознаграждения Председателю МКД/членам совета МКД/иным лицам» за истекший месяц аккумулируются на счету Управляющей организации и перечисляются на расчетный счет Председателя Совета дома/членов Совета МКД/иным лицам ежемесячно (одновременно с производством оплаты за истекший месяц).

3.1.28.4. Управляющая организация по запросу предоставляет Председателю Совета

Дома/членам Совета МКД/иным лицам калькуляцию суммы перечисленных денежных средств на оплату услуг Председателя МКД/членов совета МКД/иным лицам с указанием общей суммы денежных средств, поступивших на расчетный счет УК от собственников помещений в МКД по строке «целевой сбор на оплату услуг Председателя Совета дома/членов совета МКД/иным лицам» с разнесением перечисленной суммы по оплачиваемым периодам.

3.1.28.5. Перечисление денежных средств на выплату вознаграждения Председателя Совета дома/членов совета МКД/иным лицам производится в безналичной форме путем перевода денежных средств с расчетного счета УК (лицевой счет МКД) на расчетный счет Председателя Совета дома/членов совета МКД/иным лицам согласно их письменных заявлений с предоставлением реквизитов для осуществления перевода.

3.1.29. Осуществлять: заключение договоров, направленных на использование/извлечение прибыли из общего имущества МКД, а также расходование денежных средств от использования общего имущества в МКД (аренда, размещение оборудования, производство работ и иные направления извлечения прибыли из использования общего имущества МКД) при условии закрепления согласия собственников в Договоре управления многоквартирным домом либо в Протоколе общего собрания собственников помещений.

3.1.30. На основании запроса Собственника и в соответствии с требованиями действующего законодательства предоставлять информацию об исполнении настоящего Договора. Информация должна быть предоставлена в течение 20 дней, а при значительном объеме - в течение 60 дней.

3.1.31. Доводить до сведения собственников информацию о невозможности выполнения работ и оказания услуг (в т.ч. и частичного) собственникам по настоящему Договору в случае недостаточности сумм поступающих денежных средств от собственников для исполнения работ и услуг согласно Приложений 3,4,5 к настоящему Договору. В указанном случае УК обязана согласовать с уполномоченным представителем собственников приоритетность (порядок приоритетности) выполнения работ и оказания услуг (согласно минимального перечня, установленного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 (ред. от 09.07.2016) "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения") с учетом недостаточности их полного финансирования, а также вносить мотивированные предложения по изменению размера установленной платы за управление, обслуживание и текущий ремонт для целей надлежащего исполнения настоящего договора.

3.1.32. При проведении общегородских, районных и иных «субботников»: обеспечить подготовку (в т.ч. и информирование собственников о дате, месте, времени и видах работ, планируемых к проведению на данном «субботнике»), а также организацию и выполнение запланированных на «субботнике» видов работ с участием собственников многоквартирного дома.

3.2. Управляющая компания имеет право:

3.2.1. Исполнять свои обязательства самостоятельно или с привлечением сторонних Исполнителей, имеющих необходимое оборудование, лицензии, сертификаты и иные разрешительные документы, а также обладающих иными ресурсами (трудовыми, квалификационными и т.д.) для

выполнения требуемых услуг.

3.2.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.3. С учетом собранных финансовых средств производить корректировку плана работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном, в т.ч. и с привлечением уполномоченных представителей собственников, за исключением аварийно-восстановительных работ (Постановление Правительства № 354 п. 17 от 06.05.2011г.)

3.2.4. Инициировать Общие собрания Собственников помещений в МКД, принимать участие в Общих собраниях Собственников, вносить предложения по Повестке для собрания собственников МКД, предлагать кандидатуры на должность Председателя и членов Совета МКД, разъяснять выдвинутые предложения, предложенные для согласования Отчеты, Перечни планируемых работ и др. обсуждаемые вопросы.

3.2.5. Инициировать рассмотрение общим собранием собственников помещений внесения изменений в Перечень общего имущества МКД, предложить обоснование внесения таких изменений, вносить предложения по иным значимым вопросам управления МКД.

3.2.6. За отдельную плату оказывать помощь Собственникам в оформлении придомовой территории в Общую долевую собственность, выполнение иных не противоречащих законодательству и настоящему договору работ и услуг.

3.2.7. Вести деятельность по использованию общего имущества многоквартирного дома с целью извлечения прибыли от имени и в интересах собственников помещений, в т.ч. в форме заключения различных гражданско-правовых договоров на такое использование, пресекать незаконное использование общедомового имущества многоквартирного дома.

3.2.8. Самостоятельно проводить отбор подрядных организаций для выполнения необходимых работ по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, а также для проведения капитального ремонта дома, в случае принятия собственниками решения о его проведении.

3.2.9. По вопросам, связанным с содержанием, управлением и текущим ремонтом многоквартирного дома представлять интересы Собственников МКД в судебных, административных и иных инстанциях (выступая от имени всех собственников МКД).

3.2.10. Вправе без предварительного уведомления Собственника приостановить предоставление коммунальных услуг (в случае их оказания) в следующих ситуациях:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение;

б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.

3.2.11. Вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) (при их оказании) Собственника в случае:

- а) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;
- б) выявления факта самовольного подключения Собственника к внутридомовым инженерным системам;
- в) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;
- г) в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

3.2.12. При наличии вины Собственника, вправе после письменного предупреждения приостановить или ограничить предоставление одной или нескольких коммунальных услуг (при их оказании) в случаях, предусмотренных действующим жилищным законодательством РФ в следующем порядке:

- а) Управляющая компания направляет Собственнику уведомление о том, что в случае непогашения задолженности в течение 1 месяца с момента направления указанного уведомления предоставление ему коммунальных услуг может быть приостановлено и (или) ограничено. Перечень этих услуг прилагается к уведомлению, которое доводится до сведения Собственников путем вручения под расписку или направления по почте заказным письмом по указанному им почтовому адресу;
- б) при непогашении задолженности в течение установленного в уведомлении срока Управляющая компания вправе ограничить предоставление указанных в уведомлении коммунальных услуг;
- в) в случае непогашения образовавшейся задолженности и по истечении 1 месяца со дня введения ограничения предоставления коммунальных услуг Управляющая компания имеет право приостановить предоставление коммунальных услуг, за исключением отопления, холодного водоснабжения и водоотведения.

3.2.13. Требовать допуска в заранее установленное время (в т.ч. и путем вывешивания уведомлений и объявлений) в занимаемое им помещение работников или представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, проведения требуемых замеров, обследований (в т.ч. и в интересах содержания, восстановления работоспособности и надлежащего функционирования общедомового имущества и систем), выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.14. В случае невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб), в случаях, указанных установленных действующим жилищным законодательством РФ, требовать от Собственника полного возмещения убытков, причиненных общему имуществу МКД, а также имуществу третьих лиц по вине Собственника и (или) членов его семьи.

3.2.15. В заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.16. Выставлять плату за коммунальные услуги (в помещениях, не оборудованных индивидуальными приборами учета) из расчета фактического количества постоянно и временно проживающих в указанном помещении. Фактическое количество постоянно и временно проживающих определяется на основании документа, выданного уполномоченными государственными органами (органы полиции), либо Акта обследования количества проживающих в помещении, подписанного уполномоченным представителем управляющей организации, проводившим обследование, двумя собственниками помещений в МКД (возможно с привлечением уполномоченного представителя собственников).

3.2.17. Оказывать собственникам помещений дополнительные услуги, помимо упомянутых в настоящем Договоре, согласно утвержденного управляющей организацией Прейскуранта цен на дополнительные работы/услуги.

3.3. _____ кооператив № _____ обязан:

3.3.1. Участвовать в расходах на содержание Общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, путем внесения платы за жилое помещение. В случае изменения состава общего имущества на основании решения общего собрания собственников, (установка систем регулирования, учета, устройство техэтажей и т.п.) нести дополнительные расходы на содержание дополнительно включенного в общедомовое имущество согласно принятых собственниками решений.

Вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее 20-го числа месяца, следующего за расчетным.

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

3.3.3. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям. В случае причинения ущерба общему имуществу, возместить причиненный ущерб, либо устранить его последствия с восстановлением первоначального состояния объекта, ущерб которому был причин.

3.3.4. Представлять Управляющей компании в течение 15 рабочих дней сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей компании за жилое помещение в многоквартирном доме, в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов юрлица, оформившего право аренды), о смене ответственного нанимателя (арендатора).

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом (ых) помещении (ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета их оплаты. В случае непредоставления такой информации (при отсутствии установленных приборов учета индивидуального потребления коммунальных ресурсов), управляющая организация имеет право составления Акта обследования количества фактически проживающих в помещении согласно п. 3.2.16 настоящего договора. Непредоставление собственником (собственниками) помещения, в отношении которого

составлен Акт обследования количества фактически проживающих, в управляющую организацию мотивированных возражений к составленному Акту в течение 2 календарных дней означает согласие собственника (ков) помещения с составленным Актом.

- об изменении объема потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом (ых) помещении (ях) 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 (для собственников нежилых помещений).

3.3.5. Согласовывать с Управляющей компанией установку за счет собственных средств индивидуальных приборов учета отопления, холодной и горячей воды, электроэнергии.

3.3.6. Соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, иные, установленные законодательством Правила, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать попадания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод, соблюдать режим тишины в ночные часы. В случае причинения любого ущерба общедомовому имуществу, в т.ч. и его состоянию (нарушение чистоты, правил пользования общедомовым имуществом, повлекшим за собой необходимость устранения допущенных нарушений) собственник обязан устранить причиненный ущерб собственными силами, в иных случаях собственник обязуется возместить причиненный материальный ущерб, в т.ч. выразившийся в затратах, понесенных при устранении нарушений.

3.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.

3.3.8. В обязательном порядке уведомлять Управляющую компанию, и в установленном порядке согласовывать все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции здания, перепланировку и переустройство жилого помещения. В случае несоблюдения данного требования Управляющая компания не несет ответственности за причиненный ущерб Собственнику или третьим лицам. Возмещение убытков производится за счет Собственника, Собственник также несет и иную установленную законом ответственность за последствия своих незаконных действий. В случае нарушения требований, установленных законодательством к переоборудованию, либо внесению иных изменений в инженерные сети и конструктивные элементы МКД, собственник обязуется немедленно устранить допущенные нарушения.

3.3.9. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, подвального помещения.

3.3.10. Немедленно сообщать Управляющей компании обо всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории, а также других существенных обстоятельствах, которые могут отразиться на качестве выполнения работ по настоящему договору. В необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.11. Предоставлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника, в случае его временного отсутствия, на слу-

чай проведения аварийных работ.

3.3.12. Предоставлять возможность Управляющей компании своевременно или в аварийном порядке обслуживать и производить ремонт внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения, конструктивных элементов здания, допускаемая для этого в занимаемое им помещение, имеющих соответствующие полномочия должностных лиц Управляющей компании.

3.3.13. Уведомлять Управляющую компанию в 15-тидневный срок об изменении количества проживающих в жилом помещении, возникновения или прекращения права на льготы, субсидии и др., и необходимости соответствующего перерасчета платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.3.14. Лично участвовать или обеспечить участие доверенного лица (наделенного требуемыми полномочиями надлежащим образом) на общем собрании собственников, организованном Управляющей компанией.

3.3.15. При обнаружении неисправностей (аварий) внутриквартирного оборудования, коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них Управляющей компании и в аварийную службу, диспетчерскую службу, а при наличии возможности - принимать все возможные меры по их устранению.

3.3.16. В целях учета коммунальных ресурсов, подаваемых Собственнику, использовать коллективные (общедомовые), общие (квартирные) или индивидуальные приборы учета, внесенные в государственный реестр средств измерений.

3.3.17. Обеспечить сохранность пломб на коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в жилом помещении. Своевременно и в соответствии с требованиями законодательства РФ организовать осуществление поверки счетчиков приборов учета индивидуального потребления коммунальных ресурсов.

3.3.18. Допускать в заранее определенное Управляющей компанией время в занимаемое жилое помещение работников и представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного и общественного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.19. В определенное Управляющей компанией время (не чаще 1 раза в 3 месяцев) обеспечить допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета.

3.3.20. Своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги (при их исполнении). В случае невнесения в установленный срок платы за коммунальные услуги потребитель уплачивает исполнителю пени в размере, установленном требованиями действующего законодательства, что не освобождает Собственника от внесения платы за коммунальные услуги.

3.3.21. Подписывая настоящий договор, Собственник дает свое согласие Управляющей Компании на обработку персональных данных в период действия настоящего Договора, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, передачу, уточнение (обновление, изменение): фамилия,

имя, отчество; номер лицевого счета, адрес, сведения об оплате и задолженности за жилищно-коммунальные услуги, оказываемые в рамках данного Договора и других данных, с целью использования оператором персональных данных собственника для исполнения настоящего Договора, а также передачи квитанций на оплату в открытом виде. С момента подписания настоящего договора согласие Собственника считается данным в соответствии с п.1 ст.9 Федерального закона «О персональных данных».

3.3.22. Собственники обязаны привлекать управляющую организацию к подготовке и проведению общего собрания собственников помещений, на которых принимаются решения по вопросам изменения состава общедомового имущества, порядка и условий управления общедомовым имуществом и иным вопросам для заблаговременной подготовки управляющей организацией предложений (включаемых в повестку дня собрания) по вопросам повестки дня, относимым к компетенции управляющей компании.

3.3.23. Собственники обязаны принимать непосредственное участие в проведении общегородских, районных и т.д. «субботников», проводимых управляющей организацией. Затраты на проведение работ в рамках таких «субботников» относятся за счет денежных средств, собираемых управляющей компанией на многоквартирном доме по строке «плата за содержание и ремонт жилого помещения», при этом оплата труда персонала, привлеченного управляющей компанией для участия в «субботнике» во внеурочное время оплачивается, в соответствии с требованиями трудового законодательства, в двойном размере.

3.3.24. Собственник помещения (в т.ч. жилого и нежилого назначения) в случае непроживания/ненахождения в принадлежащем ему помещении (в т.ч. в случае сдачи данного помещения в аренду, неиспользования, неприбывания в помещении) обязан предоставить в управляющую организацию письменное заявление о предоставлении ему платежных документов/счетов на оплату жилищно-коммунальных услуг на адрес его фактического местонахождения, либо иной адрес, по которому собственник имеет возможность получать платежный документ для своевременной оплаты жилищно-коммунальных услуг в принадлежащем ему помещении. В случае непроживания в принадлежащем ему помещении, непредоставления указанного выше заявления и неполучения платежного документа по адресу нахождения помещения в связи с ненахождением/непроживанием в нем, собственник принимает на себя риск возникновения неблагоприятных последствий несвоевременной, ненадлежащей оплаты жилищно-коммунальных услуг в принадлежащем ему помещении.

3.3.25. Собственник помещения (либо лицо уполномоченное собственником, арендующее данное помещение) обязан заключить договора на оказание дополнительных услуг (например, при нахождении в Помещении магазина, либо иного объекта нежилого назначения), без которых невозможно нормальное функционирование данного помещения, в т.ч. и для целей непричинения ущерба и нормальной жизнедеятельности МКД, как, то: вывоз промышленных отходов (при их образовании, исключая стандартные бытовые отходы), уборку прилегающей территории (входных групп) и т.д.

3.4. _____ кооператив № _____ вправе:

3.4.1. Требовать от Управляющей компании исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.4.2. Контролировать выполнение Управляющей компанией ее обязательств по договору управ-

ления. Контроль исполнения настоящего договора со стороны собственника по решению общего собрания собственников может быть возложен на Председателя совета МКД либо иного уполномоченного представителя. Контроль может осуществляться в формате отслеживания исполнения работ по обслуживанию, текущему ремонту МКД и других работ в интересах собственников МКД, а также в виде реализации иных полномочий, предусмотренных настоящим Договором.

3.4.3. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей компанией в рамках исполнения настоящего Договора.

3.4.4. В случае необходимости, в т.ч. возникновения аварийных ситуаций/наличия рисков возникновения аварийных ситуаций не по вине собственника жилья, обращаться в Управляющую компанию с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления. В случае необходимости, Собственник может обратиться в Управляющую компанию с заявлением о сливе воды из отопительной системы, системы горячего и холодного водоснабжения для выполнения срочных/аварийных работ в помещении Собственника. Указанные услуги оказываются Управляющей компанией без взимания дополнительной платы. Слив воды из систем отопления, горячего и холодного водоснабжения для иных целей (при наличии необходимости слива), в т.ч. и для целей переоборудования помещений собственников, замены изношенных элементов, установки счетчиков, осуществляется управляющей организацией на основании письменного заявления собственника с отнесением затрат на счет собственника, заявившего о необходимости производства слития.

3.4.5. Во внеплановом порядке запрашивать у Управляющей компании информацию об исполнении настоящего Договора. Информация должна быть предоставлена УК в течение 20 дней, а при значительном объеме - в течение 60 дней.

3.4.6. В случае предоставления некачественных и/или не в полном объеме жилищно-коммунальных услуг, требовать соответствующего перерасчета размера платы. Перерасчет платы должен осуществляться управляющей организацией добровольно на основе действующего законодательства РФ.

3.4.7. Вносить предложения по заключению договоров в части обслуживания и текущего ремонта многоквартирного дома с иными подрядчиками, предлагающими более выгодные условия сотрудничества при выполнении работ на многоквартирном доме.

3.4.8. Вносить свои предложения по использованию общего имущества многоквартирного дома. Принимать участие в определении направлений расходования денежных средств от использования общего имущества в МКД (сдача в аренду и иные направления извлечения прибыли из использования общего имущества МКД). Направления и целевые суммы расходования денежных средств, полученных в виде прибыли от использования общего имущества в МКД, рассматриваются на общем собрании собственников помещений с участием УК.

3.4.9. Принимать участие в разработке программ энергосбережения в многоквартирном доме, контроле за нецелевым использованием коммунальных ресурсов, в т.ч. принимать участие в выявлении фактов «воровства» коммунального ресурса.

3.4.10. Принимать участие в реализации мероприятий по снижению задолженностей на МКД

путем проведения разъяснительной и иной работы с собственниками-неплательщиками, выносить неплательщикам общественные порицания, принимать иные меры общественного воздействия на неплательщиков.

3.5. _____ кооператив № _____ не вправе:

3.5.1. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети (максимальная допустимая мощность включенных приборов не должна превышать в квартире параметров, установленных проектно-сметной документацией на МКД), дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, иные системы и приборы, влияющие на нормальную работу общих систем МКД, а также искажающих фактическое потребление Собственником коммунального ресурса.

3.5.2. Использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из системы отопления на бытовые нужды). А также производить слив теплоносителя из системы отопления без письменного разрешения Управляющей компании.

3.5.3. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

3.5.4. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого помещения.

3.5.5. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения, устанавливать запорную арматуру на общедомовых стояках отопления, водоснабжения, вносить иные несогласованные изменения в конструктивные элементы систем коммуникаций, относящихся к общедомовому имуществу. Перекрывать/срезать/заглушать полотенцесушители, являющиеся конструктивным элементом системы рециркуляции горячего водоснабжения многоквартирного дома. При выявлении управляющей организацией таких самовольных изменений, произведенных собственником помещения, собственник обязан немедленно устранить допущенные нарушения своими силами и за свой счет.

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

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за жилое помещение, коммунальные услуги (при их оказании). Плата за жилое помещения и коммунальные услуги для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

а) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту, капитальному ре-

монту (при наличии решения собственников о согласии вносить данную плату) общего имущества в многоквартирном доме;

б) плату за коммунальные услуги (при их оказании), включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение (в т.ч. мест общего пользования), отопление. В случае наличия (заключения, сохранения) прямых договорных отношений собственников с ресурсоснабжающими организациями, плата за предоставляемые для индивидуального потребления коммунальные услуги вносится собственниками и иными пользователями помещений в адрес ресурсоснабжающей организации в сроки и случаях, установленных Жилищным кодексом РФ, через ее собственные кассы, ее платежных агентов, банковских платежных агентов после принятия соответствующего решения общим собранием собственников в порядке п. 7.1 ст. 155 ЖК РФ и уведомления об этом управляющей организации или в иных случаях, допускаемых жилищным законодательством. В указанных случаях погашение задолженности за индивидуально потребленные коммунальные ресурсы производится ресурсоснабжающим организациям.

4.2. Размер «платы за жилое помещение» составляет _____ руб/кв.м, если иное не определено Общим собранием Собственников многоквартирного дома и не включает в себя индексацию с учетом уровня инфляции за предшествующий год. Размер «платы за жилое помещение» устанавливается одинаковым для всех собственников помещений МКД, независимо от этажности помещения, вида его использования, в т.ч. отнесения помещения к жилому, либо нежилому.

Размер платы подлежит индексации/изменению не чаще одного раза в год исключительно на основании решения общего собрания собственников помещений МКД и с момента утверждения настоящего договора общим собранием. В случае принятия общим собранием собственников помещений решения о проведении индексации/изменения размера платы за жилое помещение, индексация/изменение осуществляется Управляющей компанией на основании и в соответствии с принятым на общем собрании собственников помещений решением.

Вознаграждение управляющей компании за выполнение функций по управлению, содержанию, текущему ремонту МКД устанавливается в размере 12 % от начисленной стоимости услуг по строке «плата за жилое помещение». Вознаграждение управляющей компании является ее собственностью и не используется на цели осуществления деятельности по настоящему договору.

Вознаграждение управляющей компании за выполнение работ/услуг, финансируемых посредством взимания целевого сбора денежных средств с собственников помещений устанавливается в размере 12 % от начисленной стоимости услуг, для выполнения которых вводится соответствующий целевой сбор, за исключением целевого сбора на оплату вознаграждения Председателю МКД/членам совета МКД.

Вознаграждение управляющей компании за выполнение работ/услуг, направленных на извлечение прибыли из использования общедомового имущества (сдача общедомового имущества в аренду и т.д.) устанавливается в размере 25 % от начисленных сумм по договорам, заключенным в рамках использования общедомового имущества, извлечения доходов из использования общедомового имущества, права на которые делегированы управляющей организацией собственниками по настоящему договору.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги (при их исполнении) устанавливается в соответствии с

утвержденными тарифами Ресурсоснабжающих организаций, с учетом Порядка определения платы за коммунальные услуги, указанном в Жилищном кодексе РФ, и соответствующих Постановлениях Правительства РФ. В случае оказания коммунальной услуги, управляющая организация проводит корректировку платы за коммунальные услуги в порядке предусмотренном действующим жилищным законодательством РФ.

4.4. Размер платы, указанной в п. 4.2., 4.3. настоящего Договора, может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления, в случае принятия уполномоченными органами технических регламентов (с обязательным перечнем работ и услуг) иным способом установленным Жилищным Кодексом РФ.

Управляющая организация обязана информировать Собственников об изменении размера платы с указанием оснований его изменения.

4.5. Расчетным периодом для оплаты жилищно-коммунальных услуг устанавливается календарный месяц. Собственник обязан произвести оплату не позднее 20-го числа месяца, следующего за текущим расчетным периодом.

4.6. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании Единого платежного документа, представляемого Собственнику Управляющей компанией либо третьим лицом по поручению Управляющей компании.

4.7. Льготы и субсидии по оплате услуг, являющихся предметом настоящего договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

4.8. Не использование Собственником помещения не является основанием невнесения платы за жилищно-коммунальные услуги. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг (при их исполнении), рассчитывается исходя из нормативов потребления в порядке, утвержденном законодательством Российской Федерации и органами местного самоуправления.

4.9. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, направления использования помещения (в качестве жилого, либо нежилого) не является основанием изменения размера платы за жилищные и коммунальные услуги.

4.10. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

4.11. При предоставлении Управляющей компанией услуг на содержание и ремонт жилья ненадлежащего качества или не предоставление услуг в полном объеме согласно Приложениям №1 и №2 в течение календарного месяца, производится перерасчет платы за услуги и работы по управлению в сторону уменьшения пропорционально объему невыполненных работ. Расчет платы производится в соответствии с Правилами изменения платы, утвержденные Постановлением Правительства № 491 от 13.08.2006г. в редакции Постановления Правительства № 354 от 06.05.2011г.

5. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны установили границы эксплуатационной ответственности согласно Приложения 6 к настоящему Договору.

5.2. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

5.3. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный Собственнику из-за недостатков в содержании Общего имущества, возникших до заключения настоящего Договора, в т.ч. и при ненадлежащем содержании и обслуживании МКД предыдущей управляющей организацией, либо по вине третьих лиц (не привлеченных управляющей компанией для выполнения работ в многоквартирном доме), из-за неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником своих обязательств, если докажет, что вред возник вследствие непреодолимой силы, вины третьих лиц или вины Собственника.

5.4. Все споры, разногласия и требования, возникающие между сторонами на основании настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, стороны стараются урегулировать в досудебном порядке. В случае не достижения согласия - разрешаются в судебном порядке.

5.5. Претензии (жалобы) Собственника на несоблюдение Управляющей компанией условий настоящего Договора, предъявляются Собственником в письменном виде.

5.6. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому/имуществу собственников многоквартирного дома в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба. Управляющая компания несет ответственность перед собственниками помещений в МКД за результаты, последствия, потенциальный ущерб и др., вызванные действиями (бездействием) третьих лиц и организаций, привлеченных Управляющей компанией для выполнения работ, оказания услуг в МКД. Управляющая компания несет материальную ответственность за материальный и моральный вред, убытки, ущерб, причиненные Собственнику помещения по вине Управляющей компании, в т.ч. по причине ненадлежащего исполнения обязанностей по настоящему договору. В случае отказа в добровольном удовлетворении обоснованных требований Собственника Помещения Управляющая компания несет ответственность согласно действующего законодательства.

5.7. В случае нарушения собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 4 настоящего договора, Управляющая компания вправе взыскать с него пени в размере установленном требованиями действующего законодательства за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей компанией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 Договора (ст. 155 п. 14 ЖК РФ).

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, пожизненной ренты и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме соответствующего решения, в порядке определенном ЖК РФ, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей заявления о расторжении настоящего Договора и копии протокола решения общего собрания одним из собственников помещений в многоквартирном доме уполномоченным общим собранием;

б) по инициативе Управляющей организации: при наступлении обстоятельств непреодолимой силы, а также в случае принятия управляющей компанией решения о расторжении договора управления МКД с уведомлением собственников на общем собрании собственников помещений о таком намерении за 2 месяца до даты такого расторжения.

6.1.2. По соглашению Сторон.

6.1.3. В судебном порядке в соответствии с нормами гражданского законодательства.

6.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

6.1.5. В связи с окончанием срока действия Договора.

Со стороны собственников помещений в МКД: при наличии принятого на общем собрании собственников помещений решения об отказе от его пролонгации. Уведомление об отказе от пролонгации заключенного договора управления многоквартирным домом подается в управляющую организацию уполномоченным общим собранием собственников помещений представителем собственников не позднее чем за 2 месяца до даты окончания срока действия договора.

Со стороны управляющей организации: путем уведомления собственников помещений на общем собрании собственников, проведенном не позднее, чем за 2 месяца до даты окончания срока действия договора.

6.1.6. Договор прекращает свое действие в случае смерти Собственника со дня его смерти.

6.2. При отсутствии заявления одной из Сторон об отказе от пролонгации Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

6.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти о расторжении договора управления МКД для принятия ими соответствующих решений.

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

6.5. В случае переплаты или наличия задолженности Собственника за оказанные услуги по настоящему Договору на момент его расторжения (наличия неизрасходованных денежных средств либо наличия задолженности на лицевом счете МКД) Управляющая организация обязана уведомить Собственника/Уполномоченного представителя Собственника о сумме переплаты (неизрасходованных денежных средств) или задолженности. Управляющая организация обязана, после получения от Собственника распоряжения о перечислении излишне переплаченных (неизрасходованных) денежных средств произвести их перечисление на указанный Собственником/представителем Собственника счет. Управляющая компания имеет право требования от Собственника оплаты сумм задолженности по оказанным управляющей компанией услугам.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор заключен сроком на 1 год и вступает в силу с даты его подписания.

7.2. В случае если ни одна из сторон настоящего Договора за два месяца до окончания срока его действия не заявила о его изменении или расторжении, договор ежегодно автоматически считается пролонгированным на тех же условиях и на такой же срок.

7.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменном виде, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью. Устные договоренности Сторон не имеют силы.

8.2. Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным определяется в соответствии с действующим жилищным законодательством.

8.3. Режим работы Управляющей компании:

Понедельник, Вторник, Среда, Четверг с 9.00 до 18.00 Пятница с 9.00 до 17.00

Перерыв: с 13.00 до 14.00

Единая Диспетчерская Служба: _____

Аварийная служба: _____ (18.00 - 9.00) выходные и праздничные дни круглосуточно.

Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

Приложения:

Приложение 1. Общая характеристика Многоквартирного дома.

Приложение 2. Перечень общего имущества многоквартирного дома.

Приложение 3. Перечень услуг/работ по управлению общим имуществом многоквартирного дома (МКД).

Приложение 4. Перечень услуг/работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

Приложение 5. Перечень услуг/работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Приложение 6. Границы разграничения эксплуатационной ответственности Управляющей компании и собственника помещения.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

ООО " _____ "

Адрес: _____

Р/счет № _____

ИНН: _____

КПП: _____

ОГРН: _____

Тел: _____

Директор: _____

_____ / _____

М.П.

КООПЕРАТИВ № _____

ИНН

КПП

ОГРН

_____ / _____