

ДОГОВОР № _____
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Воронеж

" ____ " _____ 201__ г.

_____, являясь на основании свидетельства о государственной регистрации прав № _____, от " ____ " _____ г. собственником помещения, расположенного по адресу: г. Воронеж, ул. _____, д. № _____ кв. № _____, общей площадью _____ кв.м, именуемый в дальнейшем "Собственник", с одной стороны и _____, 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. Цель настоящего договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в МКД, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и лицам, пользующимся на законном основании помещениями в этом доме, осуществление иной, направленной на достижение целей управления МКД деятельности.

1.3. 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

пользовании, перила, парапеты и иные ограждающие несущие 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.

1.4. 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

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:

- 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 финансирование расходов на содержание, ремонт, управление МКД, в соответствии с действующим законодательством и в объеме финанси-

рования, 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 Перечню работ и услуг по содержанию (Приложение № 4) и Перечню работ и услуг по текущему ремонту (Приложения №5). Формировать ежегодный план текущего ремонта с последующим утверждением 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 утверждение общего собрания собственников помещений подлежит вынесению ежегодный план текущего ремонта с указанием укрупненных сумм, запланированных на расходование по каждой статье текущего ремонта, с приложением финансово-экономического обоснования по каждой из указанных сумм. Внесение изменений в утвержденный ежегодный план текущего ремонта производится на Общем собрании собственников МКД.

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 сроков, установленных нормами действующего законодательства РФ по некачественным работам и услугам за собственный счет (из сумм вознаграждения, полученных согласно п. 4.2. настоящего договора), включая: повторное выполнение работ и услуг, приводящее к достижению изначально запланированного результата, исправление недостатков, допущенных в ходе первоначального исполнения работ и услуг. 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, необходимых для жизнеобеспечения Собственника и членов его семьи, 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 ком-

мунальных услуг, 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):

А) 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: составить Акт приемки Протокола общего собрания собственников помещений с обязательным указанием: 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. Акт должен быть в обязательном порядке подписан собственноручно лицом, представившим Протокол/копию Протокола и управляющей организацией.

Б) В случае, если инициатором проведения Общего собрания собственников помещений является управляющая организация, производящая оформление/изготовление Протокола по итогам проведения такого Собрания, управляющая организация осуществляет регистрацию изготовленного Протокола путем составления Акта приемки такого Протокола с обязательным указанием того факта, что инициатором проведения собрания и изготовителем Протокола является управляющая организация, указанием даты изготовления Протокола, даты его приемки, места хранения оригинала Протокола.

В любом случае не позднее 5 рабочих дней с даты оформления указанного выше Акта управляющая компания обязуется направить надлежаще заверенные копию представленного в управляющую организацию Протокола/копии Протокола, а также Акта приемки указанного Протокола Председателю Совета МКД либо иному уполномоченному представителю Собственников помещений.

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 от Собственника, а также в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от нанимателя жилого помещения муниципального жилищного фонда. Действие данного пункта распростра-

няется 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. Обеспечивать присутствие своего полномочного представителя для обследования и подтверждения факта причинения вреда имуществу Собственника, а также составления Акта причинения вреда имуществу Собственника не позднее, чем в течение 48 часов с момента уведомления (письменного) Собственником о факте причинения такого вреда. Собственник помещения должен обеспечить доступ представителя управляющей организации в указанный период (в следующие часы: с 8-00 до 22-00) 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.

В случае, если управляющая организация не обеспечит присутствие своего представителя для проведения указанного обследования и подписания такого Акта в течение указанного времени, Собственник имеет право составить указанный Акт в письменном виде самостоятельно в присутствии двух собственников помещений из числа: Председатель Совета МКД, любые члены Совета МКД, либо любые собственники помещения в МКД, подписание такого Акта осуществляется Собственником помещений и присутствовавшим при проведении обследования и составлении Акта председателем Совета МКД либо членом Совета МКД либо собственником помещения в МКД. Копия составленного Акта передается в управляющую организацию. С момента передачи такого Акта в управляющую организацию Акт считается подписанным управляющей организацией.

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 обязательным привлечением в состав комиссии уполномоченного решением Общего собрания Собственников помещений представителя Собственников помещений. Уведомление о сроках проведения такого обследования должно быть направлено управляющей организацией Председателю совета дома не менее, чем за 14 календарных дней до даты проведения такого обследования. Акт обследования состояния общего имущества МКД составляется в виде: пообъектного описательного обследования каждого элемента общего имущества МКД, указанного в настоящем договоре с обязательным приложением дефектной ведомости. При необходимости Акт обследования дополняется соответствующими фотографиями. Акт обследования с приложениями должен быть подписан 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. Мотивированный отказ от подписания должен быть представлен в управляющую организацию в письменной форме в течение 2 суток с даты проведения обследования.

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.

Указанная информация должна предоставляться управляющей организацией уполномоченному представителю Собственников для ознакомления на основании его письменного запроса в течение 10 календарных дней с момента запроса.

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 согласование Общего собрания собственников жилья/Председателя Совета МКД План работ/услуг (экономические расчеты) на год в ежемесячной разбивке с указанием конкретных видов работ/услуг для выполнения, обоснованием их приоритетности, целесообразности и 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 конкретные источники финансирования. Планы работ на следующий год должны быть подписаны уполномоченным представителем Собственников жилья.

3.1.18. Управляющая организация предоставляет уполномоченному представителю Собственников помещений Сметы на выполнение работ/услуг на МКД для согласования, а также Акты выполненных Подрядчиками Управляющей организации работ на МКД для согласования фактического выполнения работ/оказания услуг надлежащего качества и их фактической приемки. В случае непредоставления уполномоченным представителем собственников помещений мотивированного отказа от подписания упомянутых Смет в течение 5ти рабочих дней, а Актом – в течение 2 рабочих дней с даты их получения, Сметы считаются согласованными, а Акты подписанными. Форма Смет и Актов должна соответствовать действующему законодательству РФ.

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 утверждение общего собрания собственников жилья Отчет о выполнении настоящего Договора за прошедший год. Отчет предоставляется в письменной форме и утверждается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Ежегодный Отчет должен содержать следующие разделы:

а) Ежегодный Отчет о выполнении согласованных на истекший год планов работ/услуг. Отчет о выполненных работах должен соответствовать структуре согласованных планов работ/услуг и содержать сравнительные данные о запланированных и фактически выполненных работах/услугах (в ежемесячной разбивке с указанием конкретных видов работ/услуг, их стоимости по следующим направлениям: Управление общим имуществом МКД, Содержание общего имущества МКД, Текущий ремонт имущества МКД). Отчет должен содержать обоснование отклонений от согласованных планов, фактические источники финансирования выполненных работ/услуг и сумму переходящего (неизрасходованного) остатка денежных средств на МКД за истекший год.

Управляющая компания обязуется предоставлять уполномоченному представителю Собственников жилья на основании письменного запроса не чаще одного раза в квартал, не позже 15 числа месяца, следующего за отчетным кварталом, письменно оперативный отчет о выполнении согласованных планов работ/услуг в рамках исполнения договора управления МКД.

б) перечень номеров квартир должников и сумм задолженности собственников помещений, несвоевременно 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 тарифов по строке «Плата за жилье»/«содержание и ремонт жилья», а также всех ее составляющих элементов, в т.ч. «плата за лифт» (при любом формулировании таковой), плата за вывоз/утилизацию ТБО/ТКО (при любом формулировании таковой) и др., введение целевых сборов и платежей исключительно на основании решений, принятых на общем собрании собственников жилья и оформленных соответствующим Протоколом общего собрания собственников жилья.

Информировать в письменной форме Собственников помещений (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 не позднее чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание и ремонт жилых помещений и коммунальные услуги в ином размере с указанием величины изменения тарифа и оснований его

изменения.

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.

Предоставлять в течение 20 календарных дней на основании письменного запроса 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. Понесенные в связи с взысканием указанных задолженностей судебные издержки взыскивать 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, осуществлять ведение архивной и текущей картотек; предоставлять гражданам информацию, содержащуюся в архивной и текущей паспортных картотеках; осуществлять прием и подготовку документов для получения (замены) паспортов гражданина Российской Федерации; 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 согласованное с Собственником 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. Совместно с уполномоченным представителем собственников помещений (Председатель Совета МКД) осуществлять снятие показаний с общедомовых приборов учета потребления коммунальных ресурсов, оформлять снятие таких показаний совместным с уполномоченным Представителем собственников помещений подписанием Акта 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 уплате в платежных документах собственникам помещений в МКД целевой сбор «взнос на выплату вознаграждения Председателю МКД/Старшему по дому/членам совета МКД» в размере, установленном общим собранием собственников помещений МКД.

3.1.28.2. Осуществлять ежемесячную выплату фактически полученных денежных средств, поступивших на лицевой счет МКД по статье оплата целевого сбора «взнос на выплату вознаграждения Председателю МКД/Старшему по дому/членам совета МКД» Председателю МКД/Старшему по дому/членам совета МКД.

3.1.28.3. Погашаемые собственниками помещений суммы задолженности по оплате целевого сбора «взнос на выплату вознаграждения Председателю МКД/Старшему по дому/членам совета МКД» за истекший месяц аккумулируются на счету Заказчика и перечисляются на расчетный счет Исполнителя 15 числа каждого месяца и 25 числа каждого месяца (одновременно с производством оплаты за истекший месяц).

3.1.28.4. УК ежемесячно в срок не позднее 30 числа месяца, следующего за оплачиваемым, предоставляет Председателю Совета Дома/Старшему по дому калькуляцию суммы перечисленных денежных средств на оплату услуг Председателя МКД/старшего по дому/членов совета МКД 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/Старшего по дому/членов совета МКД» с разнесением перечисленной суммы по оплачиваемым периодам.

3.1.28.5. Перечисление денежных средств на выплату вознаграждения Председателя Совета дома/Старшего по дому/членов совета МКД производится в безналичной форме путем перевода денежных средств с расчетного счета УК (лицевой счет МКД) на расчетный счет Председателя Совета дома/Старшего по дому/членов совета МКД.

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) исключительно на основании Решений общего собрания собственников помещений, закрепленных Протоколом общего собрания собственников помещений.

3.1.30. На основании внепланового 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 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 собственниками 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.

3.2. 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 доме только после согласования с Советом многоквартирного дома, кроме 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, 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.

3.2.6. За отдельную плату оказывать помощь Собственникам в оформлении придомовой территории в Общую долевую собственность.

3.2.7. Выносить на общие собрания собственников помещений в МКД предложения по использованию общего имущества МКД в целях извлечения из его использования дополнительной прибыли, осуществлять использование общего имущества с целью извлечения прибыли исключительно на основании решения общего собрания собственников помещений, оформленного соответствующим Протоколом общего собрания собственников помещений.

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 Собственника в судебных и иных инстанциях.

3.2.10. Вправе без предварительного уведомления Собственника приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

- 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) 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) использования Собственником бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения;
- д) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции субъекта Российской Федерации или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям;
- е) 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 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 (с описью вложения) 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 с предварительным (за 3 суток) письменным извещением Собственнику;

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 согласованное с Собственником время 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 общего 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, возникших 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.

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. Собственник 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 собственников, (установка систем регулирования, учета, устройство техэтажей и т.п.) нести расходы на их эксплуатацию.

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 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.
- 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, электроэнергетики.

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.

3.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании 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.

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

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, ад-

реса), имеющих доступ в помещение Собственника, в случае его временного отсутствия, на случай 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, допуская 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.

3.3.18. Допускать в заранее согласованное с 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 согласованное с 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. В случае невнесения в установленный срок платы за коммунальные услуги потребитель уплачивает исполнителю пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, 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 ис-

пользования оператором моих персональных данных 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 для заблаговременной подготовки управляющей организацией предложений (включаемых в повестку дня собрания) по порядку и условиям обслуживания измененного состава общедомового имущества.

3.4. Собственник 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 управления. Контроль исполнения настоящего договора со стороны собственника по решению общего собрания собственников может быть возложен на Председателя совета МКД либо иного уполномоченного представителя. Контроль осуществляется в виде участия в приемке (подписания соответствующих Актов) выполненных на МКД работ по обслуживанию, текущему ремонту 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 для выполнения срочных/аварийных работ в помещении Собственника. Указанные услуги оказываются Управляющей компанией без взимания дополнительной платы.

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. 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, определяются на общем собрании собственников помещений с участием УК и закрепляются Протоколом общего собрания собственников помещений.

3.5. Собственник 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-

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

б) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение (в т.ч. мест общего пользования), отопление.

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.

В том числе:

Содержание и текущий ремонт жилья - _____ руб/кв.м;

Вывоз и утилизация мусора (вывоз ТКО) - _____ руб/кв.м;

Лифтовое оборудование, в т.ч.:

обслуживание - _____ руб/кв.м;

Освидетельствование - _____ руб/кв.м.

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 стоимости услуг по строке «содержание и ремонт жилья».

Вознаграждение управляющей компании за выполнение работ/услуг, финансируемых посредством взимания целевого сбора денежных средств с собственников помещений устанавливается в размере 12 % от стоимости услуг, для выполнения которых вводится соответствующий целевой сбор.

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 сумм доходов, полученных от использования общедомового имущества.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги 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. 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 не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

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, рассчитывается исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации и органами местного самоуправления.

Перерасчет платы за помещение по строке «содержание и текущий ремонт» в этом случае не производится.

4.9. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидация товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за 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. В случае необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, Стороны определяют необходимый их объем, который оплачивается дополнительно, а также сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг).

Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально его доли в праве общей собственности. Оплата производится Собственником на основании выставленного Управляющей компанией счета на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства.

Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

4.12. 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, из-за неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником своих обязательств, если докажет, что вред возник вследствие непреодолимой силы 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, подлежат разрешению 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/собственникам 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 за счет собственных доходов. Управляющая организация обязуется производить добровольное удовлетворение обоснованных требований Собственника помещения в МКД. 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 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка РФ 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.

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 и заявления одной из Сторон другой стороны до окончания срока его действия о прекращении настоящего Договора. Такое заявление может быть направлено как самим собственником, так и одним из собственников помещений в многоквартирном доме уполномоченным общим собранием.

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

6.2. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении 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 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 Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения (наличия неизрасходованных денежных средств на лицевом счете МКД) Управляющая организация обязана уведомить Собственника/Уполномоченного представителя Собственника о сумме переплаты (неизрасходованных денежных средств). Управляющая организация обязана, после получения от Собственника распоряжения о перечислении излишне переплаченных (неизрасходованных) денежных средств произвести их перечисление на указанный Собственником/представителем Собственника счет.

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 месяц 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.

СОБСТВЕННИК

Дата рождения: _____

Паспорт: _____ № _____

Выдан: _____

Адрес регистрации: _____

Тел: _____

_____ / _____

Общая характеристика Многоквартирного дома (МКД):

1. Адрес МКД: _____
2. Год постройки МКД: _____
3. Количество этажей в МКД: _____
4. Количество подъездов в МКД: _____
5. Общая площадь жилых и нежилых помещений с учетом помещений общего пользования: _____ м², в т.ч. жилых помещений: _____ м², нежилых помещений без учета мест общего пользования: _____ м², помещений общего пользования: _____ м².

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

СОБСТВЕННИК

Директор:

_____ / _____

_____ / _____

М.П.

Приложение № 2
к договору № _____
от _____ 201__ г.

Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме.

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

СОБСТВЕННИК

Директор:

_____ / _____

_____ / _____

Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

1. Ведение проектной, технической, исполнительной документации на общее имущество и иной документации на многоквартирный дом, ее хранение, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ
3. Заключение договоров с Ресурсоснабжающими организациями.
4. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей Собственниками за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги.
5. Расчет размеров обязательных платежей, связанных с содержанием общего имущества, для каждого Собственника.
6. Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг.
7. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации. Объем финансирования текущего ремонта определяется как сумма платежей собственников общего имущества в многоквартирном доме по строке «содержание и ремонт жилья» за вычетом расходов на содержание общего имущества. Собственники вправе определить приоритетный вид работ по строке «содержание и ремонт жилья», а также по осуществлению текущего ремонта общего имущества МКД.
8. Подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества и расчет расходов на их проведение.
9. Подготовка предложений Собственникам по вопросам модернизации, приращения, реконструкции общего имущества, а также расчет расходов на их проведение и порядок возмещения данных расходов.
10. Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению, а также расчет расходов на их проведение и порядок возмещения данных расходов.
11. Установление фактов причинения вреда имуществу Собственника.
12. Хранение копий правоустанавливающих документов Собственника на помещения, а также документов, являющихся основанием для их использования иными лицами. »
13. Представление устных разъяснений Собственникам о порядке пользования жилыми помеще-

ниями и общим имуществом многоквартирного дома.

14. Выдача Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий, кроме справок связанных с регистрационным учетом граждан.

15. Информирование Собственников об изменении тарифов на коммунальные услуги.

16. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта, а также расчет расходов на их проведение и порядок возмещения данных расходов.

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

СОБСТВЕННИК

Директор:

_____ / _____

_____ / _____

М.П.

Перечень услуг/работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме

1. Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования - 1 раз в год. Если разбитое стекло окон, дверей приводит к нарушению температурных требований, требований влажности и т.д., замена должна быть произведена в течение 7 календарных дней.
2. Регулировка, промывка, испытание систем центрального отопления (расконсервация и консервация, опрессовка), утепление бойлеров – не реже 2 раз в год.
3. Утепление и прочистка дымоотводящих каналов, проверка состояния продухов в цоколях зданий, восстановление и утепление наружных водоразборных кранов и колонок. Проверка состояния и чистка задвижек, счетчиков, грязевиков – не реже 2 раз в год.
4. Осмотр, обслуживание запорной и регулирующей арматуры, спускных и воздушных кранов, опор, металлоконструкций, систем центрального отопления, установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних систем отопления и общего имущества дома – не реже 2 раз в год.
5. Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах дымоудаления, восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов- по мере необходимости на основании дефектных ведомостей электротехнических устройств.
6. Проверка состояния водопроводно-канализационной сети и оборудования на ней, проверка канализационных вытяжек. — не реже 2-х раз в год.
7. Техническое содержание сети, установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и оборудования внутренних систем водопроводов и канализации в жилом доме, ИТП и общедомовых приборах учета. Устранение засоров и затоплений. Проведение профилактического ремонта. Ликвидация аварий, устранение утечек и неисправностей в сети, не требующих вызова специальных бригад.
8. Ведение технической документации и отчетности. Устранение неисправностей по заявкам жильцов.
9. Обход и осмотр технического состояния электрических сетей и электрооборудования. Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов – не реже 2 раз в год.
10. Проверка на плотность фланцевых, резьбовых соединений и сварных стыков на газопроводе и проверка герметичности внутридомового газопровода – не реже 2 раз в год.
11. Осмотр, поддержание в надлежащем состоянии, в случае выхода из строя – замена общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов – ежемесячно.
12. Организация и поддержание в надлежащем состоянии системы противопожарного

водопровода в состоянии, пригодном для использования в случае возникновения пожарной опасности, размещение информационного напоминания возле каждого из подъездов дома на информационной доске информационного сообщения о местонахождении и возможности использования подключения к пожарному водопроводу – не реже 2 раз в год.

13. Осуществление мероприятий противопожарной безопасности, недопущение состояний, могущих привести к возникновению пожаров, проведение разъяснительной работы с собственниками МКД о мерах и мероприятиях противопожарной безопасности, антиперирование (огнезащита).

14. Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, холла лифта (при наличии лифта) - ежедневно.

15. Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа - 1 раз в неделю.

16. Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, холла лифта (при наличии лифта) — 1 раз в месяц.

17. Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа — 1 раз в 2 месяца.

18. Обметание пыли со стен и потолков — 2 раза в год.

19. Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничной клетке, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков — 1 раз в год.

20. Мытье окон—1 раз в год.

21. Уборка площадки перед входом в подъезд — ежедневно.

22. Уборка входных групп (крыльцо, ступени, входная дверь) – еженедельно.

23. Очистка металлической решетки и приямки на площадке перед входом в подъезд — 1 раз в неделю.

24. Влажная протирка подоконников, перил, отопительных приборов — 1 раз в месяц.

25. Уборка подвалов, в т.ч. вывоз мусора, влажное подметание пола, стен, потолков – 2 раза в год.

26. Удаление мусора из мусороприемных камер — ежедневно.

27. Уборка мусороприемных камер — ежедневно.

28. Уборка загрузочных клапанов мусоропровода, мытье и протирка закрывающихся устройств мусоропровода — 1 раз в неделю.

29. Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода- 1 раз в месяц.

30. Очистка и дезинфекция мусоросборников — 1 раз в месяц.

31. Уборка бункеров — 1 раз в месяц.

32. Устранение засоров — по мере необходимости.
33. Транспортировка мусора и твердых бытовых отходов на контейнерные площадки и загрузка их в контейнеры — ежедневно.
34. Профилактический осмотр мусоропроводов — 2 раза в месяц.
35. Подметание территории в теплое время года — 1 раз в двое суток.
36. Уборка газонов — 1 раз в двое суток.
37. Уборка контейнерных площадок - ежедневно.
38. Очистка урн от мусора — 1 раз в сутки.
39. Подметание территории в зимнее время года без снегопада — 1 раз в трое суток.
40. Уборка свежевыпавшего снега (в период снегопадов) — 2 раза в сутки.
41. Уборка снега в дни без снегопадов — 1 раз/3 суток.
42. Очистка территории от наледи и льда — 1 раз в трое суток во время гололеда.
43. Очистка крыши от снега и льда в зимнее время года – 1 раз в трое суток в период снегопадов.
44. Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами - 1 раз в сутки во время гололеда.
45. Вывоз крупногабаритного мусора с контейнерных площадок — по мере необходимости, но не реже 1 раза в неделю.
46. Уход за зелеными насаждениями в летний период времени (обрезка кустарников, побелка и окапывание деревьев, покос травы, полив газонов и насаждений и др.) - по мере необходимости.
47. Подготовка (покраска) детских площадок к использованию в теплое время года - ежегодно.
48. Проведение осмотров кровли в период подготовки к сезонной эксплуатации (весенне-летний и осенне-зимний периоды), а также осмотры конструктивных элементов кровли после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения. Локализация протечек, устранение неисправностей в системах организованного водоотлива с кровли.
49. Аварийное обслуживание — ежедневно.
50. Дератизация и дезинсекция:
 - в зимний период: 1 раз в 3 месяца;
 - в летний период — 1 раз в месяц.
51. Обслуживание лифтов (при наличии) — ежедневно.

52. Техническое освидетельствование лифтов (при наличии) - один раз в год.
53. Укрепление водосточных труб, колен и воронок - по мере необходимости.
54. Проведение осмотров помещений здания, его конструктивных элементов в период подготовки к сезонной эксплуатации (весенне-летний и осенне-зимний периоды), а также осмотры после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения. Заделка выбоин, отверстий и борозд бетонной смесью. Заделка температурных швов в стенах здания.
55. Работы по поддержанию в исправном состоянии оконных и дверных заполнений. Уход за перилами, поддержание их в нормальном состоянии, своевременная замена и восстановление их состояния. Сезонные работы по покрытию деревянных конструкций антисептическими средствами.
56. Осмотр и поддержание в надлежащем состоянии почтовых ящиков собственников жилья
Влажная наружная уборка – еженедельно.
57. Выполнение работ по созданию нормативного температурно-влажностного режима в чердачном и подвальных помещениях.
58. Проверка состояния облицовки и штукатурки фасадов, устранение мелких неисправностей.
59. Установка и поддержание в надлежащем состоянии доски для размещения объявлений - возле входа в каждый подъезд МКД.
60. Замена перегоревших лампочек на лестничных клетках, в технических подпольях, на чердаках – в течение 7 календарных дней с момента выхода из строя.
61. Осмотр и техническое обслуживание, восстановление работоспособности домофонов, домофонных систем и элементов систем, дверных доводчиков и замыкателей.

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

СОБСТВЕННИК

Директор:

_____ / _____

_____ / _____

М.П.

Перечень услуг по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1. Текущий ремонт запорной и регулирующей арматуры, спускных и воздушных кранов, опор, металлоконструкций, систем центрального отопления – по мере необходимости на основании дефектных ведомостей.
2. Текущий ремонт (в объемах финансирования) общедомовых инженерных сетей отопления и отдельных элементов и оборудования внутренних систем в жилом доме - по мере необходимости на основании дефектных ведомостей. Замена и восстановление (не более 15%) системы центрального отопления с выполнением наладочных и регулировочных работ, ликвидацией непрогревов и неисправностей в квартирах.
3. Текущий ремонт (в объемах финансирования) общедомовых инженерных сетей ХВС и отдельных элементов и оборудования внутренних систем в жилом доме - по мере необходимости на основании дефектных ведомостей.
4. Текущий ремонт (в объемах финансирования) общедомовых инженерных сетей ГВС и отдельных элементов и оборудования внутренних систем в жилом доме - по мере необходимости на основании дефектных ведомостей.
5. Замена и восстановление отдельных элементов систем горячего и холодного водоснабжения– по мере необходимости и на основании дефектных ведомостей. Отключение и включение стояков – по необходимости.
6. Текущий ремонт (в объемах финансирования) общедомовой системы канализации и водопровода отдельных элементов и оборудования внутренних систем - по мере необходимости на основании дефектных ведомостей.
7. Текущий ремонт (в объемах финансирования) общедомовых инженерных сетей электропитания по мере необходимости на основании дефектных ведомостей.
8. Восстановление работоспособности внутридомового электрооборудования: освещения лестничных клеток, подвалов, чердаков, холлов, номерных знаков и уличных указателей; вводно-распределительное устройство в электрощитовой; кабельные линии по подвалу; поэтажная разводка и поэтажный щит; поэтажные щитовые с электросчетчиками до ввода в квартиру. Ремонт распределительных щитов и вводно-распределительных устройств – по мере необходимости и на основании дефектных ведомостей.
9. Замена и восстановление внутридомового газового оборудования (газопровода), находящегося в составе общего имущества дома - по мере необходимости и на основании дефектных ведомостей.
10. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков

фундаментов, отмосток, вентиляционных продухов, входов в подвалы, ремонт просевшей отмостки - по мере необходимости на основании дефектных ведомостей.

11. Восстановление вентиляционных и промывочных устройств, мусороприемных клапанов и задвижек.

12. Усиление элементов деревянной стропильной системы, устранение неисправностей и ремонт стальных, асбестоцементных и других кровельных покрытий, парапетных решеток, ремонт освещения, восстановление гидроизоляции - по мере необходимости на основании дефектных ведомостей.

13. Ремонт, восстановление дымоходов - по мере необходимости на основании дефектных ведомостей.

14. Латочный ремонт поврежденных участков кровли — по мере необходимости (на основании заявления собственника/собственников жилья) на основании дефектных ведомостей – не более 50% площади кровли.

15. Устранение неисправностей конструктивных элементов здания – по мере необходимости на основании дефектных ведомостей.

16. Текущий ремонт и замена элементов внутреннего и наружного водостока, труб, колен и воронок – по мере необходимости на основании дефектных ведомостей.

17. Мелкий ремонт облицовки и штукатурки фасадов, удаление отслоившейся штукатурки или замена плитки на стенах здания, ремонт цементных полов на лестничных клетках (заделка выбоин) – не реже 1 раза в 3 года.

18. Ремонт подъездных и подвальных входных групп, т.ч.: дверь с дверной коробкой как входная, так и внутренняя, крыльцо со ступенями, приямок, подъездный карниз, пандусы, включая, но не ограничиваясь: восстановление либо замена дверных петель, утепление входных дверей, восстановление целостности конструкции и покрытия крыльца со ступенями, пандусов, окраска двери и др. – не реже 1 раза в 3 года, по необходимости и на основании дефектных ведомостей – чаще.

19. Ремонт, восстановление штукатурки стен и потолков (оштукатуривание) подъездов, ремонт, восстановление карнизов, откосов оконных и дверных проемов в подъездах, заполнений – не реже 1 раз в 3 года.

20. Выполнение работ по проведению клеевой, лакокрасочной и известковой окраски в подъездах (стен, окон, радиаторов, труб отопления) – не реже 1 раза в 3 года.

Замена и восстановление отдельных элементов пожаротушения (трубопроводов, включая ввод и стояки пожарного водопровода) - по мере необходимости на основании дефектных ведомостей.

21. Замена и восстановление домовых знаков и уличных указателей – по необходимости.

22. Установка и текущий ремонт доводчиков – по необходимости.

Ремонт почтовых стальных ящиков, окрашенных эмалью, восстановление крепления – ежегодно.

23. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек,

ограждений и оборудования площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеро-мусоросборников. Окраска контейнеров, малых форм – ежегодно.

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

СОБСТВЕННИК

Директор:

_____ / _____

_____ / _____

М.П.

Границы разграничения эксплуатационной ответственности Управляющей компании и Собственника помещения.

Границы ответственности Управляющей организации	Границы ответственности Собственника
1. Стояки горячего и холодного водоснабжения, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков до запорно-регулирующей арматуры на внутриквартирной разводке.	1. Ответвления от стояков горячего и холодного водоснабжения после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру в квартире и сантехоборудование.
2. Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирных электросчетчиков), отключающие устройства на квартиру.	2. Внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитках, включая квартирные электросчетчики.
3. Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками.	3. Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба или тройника общего стояка.
4. Стояки системы отопления, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, кроме запорно-регулирующей арматуры на внутриквартирной разводке	4. Ответвления от стояков системы отопления после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру и приборы отопления
5. По строительным конструкциям – внешняя стена помещения, оконных заполнений и входной двери в помещения общего пользования	5. По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения. Оконные заполнения и входная дверь в помещение.

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

СОБСТВЕННИК

Директор:

_____ / _____

_____ / _____ м.п.

