

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Ульяновск

01 июня 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Добрый дом» (ОГРН 1107325002003, ИНН 7325095110), в лице генерального директора Хонина Сергея Алексеевича, действующего на основании Устава, Лицензии №073-000165 от 08.08.2016 года, именуемое далее по тексту «Управляющая организация», с одной стороны, и **собственник(-и) жилого и(или) нежилого помещения в многоквартирном доме №108 по пр-ту Нариманова**, сведения о которых указаны в разделе 10 (ДАННЫЕ И ПОДПИСИ СТОРОН) настоящего договора, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор на основании протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме №1 от 20.05.2017г. о нижеследующем:

1. ЦЕЛЬ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с решением, принятом на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, указанному в преамбуле настоящего договора управления многоквартирным домом, Собственник(-и) помещений в многоквартирном доме (далее по тексту – Собственник(-и)), которому (которым) на праве общей долевой собственности принадлежит общее имущество в многоквартирном доме (далее по тексту — МКД) пропорционально площади, принадлежащего ему (им) помещения на праве собственности оплачивает(-ют) Управляющей организации содержание жилого помещения, в том числе вносят плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности, установленных настоящим договором, а также с даты вступления в силу соответствующих изменений в законодательство Российской Федерации, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, оказание коммунальных услуг, а Управляющая организация обязуется на условиях настоящего договора за плату в размере, установленной с учетом предложений Управляющей организации, оказать и выполнить выше перечисленные в настоящем пункте данного договора услуги и работы.

1.2. Состав, техническое состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, границы эксплуатационной ответственности Сторон, перечень, объем, стоимость, план, источник(-и) финансирования работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Собственников утверждаются на общем собрании Собственников с учетом предложений Управляющей организации и являются неотъемлемой частью настоящего договора. Под учетом предложений Управляющей организации в настоящем договоре понимается утверждение общим собранием Собственников всех ниже перечисленных в настоящем пункте данного договора условий, а именно:

- состава общего имущества Собственников и границ эксплуатационной ответственности Сторон согласно Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации;
- перечня и источника финансирования работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Собственников согласно требованиям жилищного законодательства Российской Федерации;
- объема и плана работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Собственников согласно дефектной ведомости, составляемой представителями Управляющей организации;
- стоимости выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Собственников не ниже предложенной Управляющей организацией стоимости их оказания и выполнения.

1.3. Управляющая организация на основании настоящего договора действует по поручению, за счет и в интересах Собственников (нанимателей, пользователей) в договорных отношениях:

- а) с ресурсоснабжающими организациями при заключении договоров на поставку коммунальных ресурсов, с целью получения Собственниками (нанимателями, пользователями) коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение) надлежащего качества, если Собственники не приняли решение об оплате за потребленные коммунальные ресурсы непосредственно в ресурсоснабжающие организации;
- б) с подрядными и консалтинговыми организациями, в целях получения Собственниками

(нанимателями, пользователями) качественных услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, а также капитального ремонта при наличии соответствующих решений общего собрания Собственников о проведении капитального ремонта;

в) на условиях настоящего договора с агентами по приему платежей, указываемых в платежных документах;

г) со специализированной организацией (энергосервисной организацией) оказывающей услуги по реализации Федерального закона №261-ФЗ от 23.11.2009 года «Об энергосбережении и энергетической эффективности», при условии принятия решений общим собранием собственников помещений в МКД о включении данных видов работ и услуг в перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в МКД и об утверждении размера платы за оказание данных работ и услуг, утверждении энергосервисного контракта;

д) с третьими лицами по пользованию общим имуществом в МКД на возмездной основе;

е) с третьими лицами по иным направлениям деятельности по управлению МКД.

1.4. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех Собственников жилых (нежилых) помещений в МКД и для лиц, пользующихся помещениями (арендаторов, пользователей).

1.5. Настоящий договор является доверенностью (уполномочием) от имени Собственников на совершение действий, на которые имеются права и обязанности у Управляющей организации согласно условиям настоящего договора.

1.6. Содержание и текущий ремонт общего имущества Собственников обеспечивается Управляющей организацией в соответствии с условиями настоящего договора.

Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома проводится при наличии необходимых решений общего собрания Собственников о его выполнении и финансировании и на условиях, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

1.7. В настоящем договоре термины «Собственники, наниматели, пользователи» являются тождественными термину «потребители».

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана, а Собственники поручают:

2.1.1. приступить к выполнению своих обязательств, оговоренных в тексте настоящего договора, с даты, указанной в решении общего собрания Собственников в МКД;

2.1.2. обеспечить на условиях настоящего договора своими силами и/или силами третьих лиц оказание услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Собственников в МКД, при наличии финансирования Собственниками данных работ и услуг с учётом предложения Управляющей организации по перечню и стоимости работ и услуг, а также по предоставлению коммунальных услуг:

- по обеспечению отоплением и горячим водоснабжением (при наличии системы);
- по обеспечению холодным водоснабжением и водоотведением (при наличии системы);
- по обеспечению электроснабжением;
- по обеспечению газоснабжением (при наличии системы газоснабжения);

2.1.3. в целях надлежащего выполнения обязательств по договору и обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания Собственников (нанимателей, пользователей) в многоквартирном доме:

- контролировать своевременное и качественное выполнение работ и оказание услуг подрядными организациями;

- контролировать своевременное, надлежащее качество и в достаточном объеме поставку коммунального ресурса ресурсоснабжающими организациями;

- заключать договоры на пользование общим имуществом многоквартирного дома с определением их стоимости по своему усмотрению (в случае отсутствия иного решения общего собрания Собственников), с последующим направлением полученных денежных средств на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД;

- своевременно предоставлять Собственникам перечень (объем) и стоимость работ по текущему ремонту общего имущества МКД;

- заключать договоры с платёжным агентом (специализированной организацией) от имени и за счёт Собственников (нанимателей) по сбору и начислению денежных средств за управление, содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные и дополнительные услуги (ресурсы).

- проводить энергоаудит МКД и заключать энергосервисный договор (контракт) со специализированными организациями, при утверждении общим собранием Собственников

- помещений размера финансирования с учётом предложений Управляющей организации;
- надлежащим образом исполнять свои обязательства в рамках настоящего договора;
- 2.1.4. информировать Собственника (нанимателя, пользователя) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, путем размещения соответствующей информации в местах, определенных для размещения объявлений (один из вариантов: доска для объявлений на фасаде либо информационный стенд в подъезде);
- 2.1.5. хранить и постоянно вносить в имеющуюся техническую документацию изменения, отражающие состояние многоквартирного дома, внутридомового инженерного оборудования и объектов придомового благоустройства, в соответствии с результатами проводимых осмотров при условии финансирования данной услуги Собственниками;
- 2.1.6. осуществлять прием, рассмотрение заявлений, жалоб, предложений и обращений Собственников (нанимателей, пользователей) и направлять им ответы на них, а также вести их учет и принимать соответствующие меры необходимые для устранения указанных в них недостатков (проблем) в установленные для этого сроки действующим законодательством РФ;
- 2.1.7. направлять своего представителя, на основании заявки Собственника (нанимателя, пользователя) для составления акта ущерба, причиненного общему имуществу Собственников помещения в многоквартирном доме или помещению (имуществу) Собственника (нанимателя, пользователя);
- 2.1.8. проводить, в заранее согласованное с Собственником (нанимателем) время, проверки технического состояния общего имущества многоквартирного дома, жилых и нежилых помещений, инженерно-технического оборудования, работы установленных индивидуальных приборов учета и сохранности пломб, правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета;
- 2.1.9. принимать выполненные работы и оказанные услуги по договорам. По результатам приемки выполненных работ по содержанию и текущему ремонту оформляется Акт выполненных работ, который подписывают представитель подрядной организации и Собственники помещений, в лице председателя Совета многоквартирного дома, а при его отсутствии один из членов Совета многоквартирного дома. При отсутствии в многоквартирном доме Совета многоквартирного дома, Акт выполненных работ подписывают представитель управляющей организации и представитель подрядной организации. При наличии в многоквартирном доме Совета многоквартирного дома и отказа его членов либо председателя от подписания Акта выполненных работ, последние(-ий) обязан направить, в течение 5 календарных дней с даты окончания выполнения работ и оказания услуг, в адрес Управляющей организации мотивированный отказ от подписания Акта выполненных работ. При отсутствии в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения мотивированного отказа от подписания Акта выполненных работ, Управляющая организация вправе создать комиссию по приемке указанных работ с участием Собственников или представителей Администрации города Ульяновска. По итогам комиссионной проверки Управляющая организация подписывает акты выполненных работ;
- 2.1.10. формировать для Собственников жилых и нежилых помещений перечень работ по текущему ремонту, не вошедших в минимальный перечень работ и услуг, для восстановления работоспособности конструктивных элементов и инженерных систем (оборудования) многоквартирного дома и представлять его на утверждение общего собрания Собственников;
- 2.1.11. организовать предоставление собственнику (нанимателю, пользователю) не позднее 15 числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата, платежного документа. Надлежащей передачей платежного документа Стороны признают его передачу через курьера в почтовый ящик Собственника и (или) личное получение в Управляющей организации, либо направление по почте с отнесением почтовых расходов на Собственника (пользователя), а также через государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства (адрес сайта: dom.gosuslugi.ru);
- 2.1.12. Информировать (уведомлять) Собственников (нанимателей, пользователей) об изменении порядка, условий и размера платы за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг, об изменении перечня и стоимости(цен) на выполнение и оказание дополнительных услуг в рамках настоящего договора, путем вывешивания объявлений на информационных досках в подъездах многоквартирных домов и(или) на обратной стороне платежных документов в срок не позднее чем за 30 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься платеж;
- 2.1.13. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание принятого на обслуживание общего имущества Собственников в МКД на основании заявок собственников (нанимателей) по телефонам, указанным в платежных документах;

2.1.14. Принимать показания индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных ресурсов на бумажных носителях по месту нахождения Управляющей организации или платежному агенту по телефону либо посредством услуги «личный кабинет» по форме, установленной на обратной стороне платежного документа, или на e-mail: uk_dobryj_dom@mail.ru с электронной почты, указанной Собственником в настоящем договоре;

2.1.15. в течение 1-го квартала календарного года, следующего за отчетным календарным годом подготовить для Собственников отчет о выполнении договора управления МКД за предыдущий год, в рамках начисленных денежных средств и разместить на сайте www.dom.gosuslugi.ru.

2.2. Управляющая организация имеет право, а Собственники поручают :

2.2.1. самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для исполнения своих обязательств по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

2.2.2. представлять интересы Собственников (нанимателей, пользователей) в органах государственной власти РФ, субъектов РФ и местного самоуправления города Ульяновска, контрольных, надзорных, судебных и иных органах, а также в отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями и лицами по вопросам, связанным с выполнением настоящего Договора, с правами заявителя, подателя жалобы, истца, ответчика, третьего лица, заинтересованного лица, указанных в законодательстве Российской Федерации;

2.2.3. в случае не представления Собственником (нанимателем, пользователем) данных о показаниях индивидуальных приборов учета, установленных в помещениях, принадлежащих Собственнику (занимаемому нанимателем, пользователем) до 25 числа месяца, следующего за расчетным, производить расчет размера оплаты коммунальных услуг в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг (исходя из среднемесячных показаний или нормативов потребления коммунальных услуг);

2.2.4. принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ;

2.2.5. направлять предписания об устранении выявленных нарушений относительно не предоставления доступа к общему имуществу МКД и воспрепятствованию к осуществлению деятельности Управляющей организации;

2.2.6. средства, полученные за счет экономии по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, направлять на оплату непредвиденных работ и услуг, не предусмотренных в перечне работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, на возмещение убытков, компенсацию средств, инвестированных Управляющей организацией в общее имущество Собственников МКД, возмещение убытков по актам хищений, причинения ущерба (повреждения) общему имуществу Собственников МКД, штрафным санкциям, явившихся следствием не выполнения Собственниками своих обязательств, а также действий третьих лиц;

2.2.7. ограничивать или приостанавливать в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, подачу Собственнику (пользователю) по своему выбору одной из коммунальных услуг в случае наличия задолженности свыше 3-х месяцев подряд, а также направлять предупреждения (уведомления) о введении ограничения и (или) приостановления коммунальных услуг с предварительным (за 3 суток) письменным извещением потребителя-должника путем вручения ему под расписку или направления по почте заказным письмом с описью вложения данных предупреждений (уведомлений);

2.2.8. не принимать данные о поверке индивидуального прибора учета коммунального ресурса, в случае его демонтажа без участия представителя Управляющей организации и(или) нарушении порядка проведения поверки, не проведения поверки до истечения межповерочного периода, поломки или отклонения показаний в меньшую сторону, чем ранее представлены потребителем и(или) установлены с участием представителя Управляющей организации, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации;

2.2.9. предлагать размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества Собственников в МКД как равными платежами в течение календарного года, так и дифференцированными платежами в зависимости от заблаговременности несения расходов по оплате выше перечисленных в настоящем пункте договора работ и услуг;

2.2.10. на платёжном документе располагать любую информацию для Собственников (нанимателей, пользователей), в том числе рекламного характера и в отношении третьих лиц;

2.2.11. принимать участие в общих собраниях Собственников в МКД;

2.2.12. по своему выбору контролировать индивидуальные и общедомовые приборы учета (водомеры, электросчетчики), не чаще одного раза в шесть месяца производить обходы со снятием контрольных показаний и составлением предписаний на замену приборов учета (в случае истечения межповерочного интервала, либо при наличии сомнения в правильности работы прибора учета) и проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб;

2.2.13. информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества многоквартирного дома, а также об использовании их не по назначению, а также требовать от Собственников (нанимателей) устранения самовольного переустройства и/или самовольной перепланировки жилого/нежилого помещения (внутренних инженерных систем в помещении) и/или мест общего пользования;

2.2.14. при необходимости безвозмездно временно пользоваться общим имуществом многоквартирного дома для достижения целей настоящего договора, в том числе организовывать бытовые помещения для размещения рабочего персонала, складские помещения для размещения необходимых материалов и документации, при соблюдении необходимых мер безопасности;

2.2.15. обратиться в суд с иском к собственнику (пользователю) при нарушении им условий настоящего договора, и (или) требований действующего законодательства Российской Федерации;

2.2.16. производить фотосъемку общего имущества МКД, в том числе и в жилых помещениях;

2.2.17. указать отдельной строкой в платежных документах собственникам помещений в многоквартирном доме к уплате взнос на выплату вознаграждения членам и председателю совета многоквартирного дома в размере и порядке, установленном общим собранием собственников помещений. При этом поступившие денежные средства по статье "Вознаграждение членам и председателю совета многоквартирного дома" не подлежит налогообложению на основании подпункта 9 пункта 1 статьи 251 Налогового кодекса Российской Федерации и управляющая организация не является налоговым агентом по НДФЛ и плательщиком страховых и иных взносов, так как не признается источником выплат, не начисляет вознаграждение. Расчет и начисление платы по статье «Вознаграждение членам и председателю совета многоквартирного дома» осуществляется членами и председателем совета многоквартирного дома. Члены и председатель совета многоквартирного дома обязуются самостоятельно осуществлять уплату НДФЛ, вознаграждение платежных агентов и операторов по приему платежей, и страховых и иных взносов, а также оформление и сдачу отчетных документов, связанных с вознаграждение членам и председателю совета многоквартирного дома;

2.2.18. ежемесячно перечислять членам и председателю совета многоквартирного дома фактически полученные денежные средства в счет оплаты вознаграждения членам и председателю совета многоквартирного дома;

2.2.19. осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

2.3. Собственники (наниматели, пользователи) имеют право:

2.3.1. получать информацию о размере платы за жилищно-коммунальные услуги в соответствии условиями настоящего договора;

2.3.2. инициировать общие собрания Собственников помещений многоквартирного дома для принятия решений по вопросам, отнесенных к компетенции общего собрания Собственников, согласно ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации;

2.3.3 требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг) либо предоставление услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

2.3.4. проводить реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку жилых помещений только с письменного согласования Управляющей организации и/или решения общего собрания собственников. Если реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку жилых помещений невозможно произвести без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме и Управляющей организации. В случае отсутствия письменного согласования с Управляющей организацией и/или решения общего собрания собственников и осуществление самостоятельно замены обогревающих элементов и отключающих устройств собственники (пользователи, наниматели) несут полную материальную и иную ответственность за вред причиненный здоровью (жизни) граждан, имуществу как непосредственно своему, так и третьим лицам;

2.3.5. на получение платежного документа в порядке, определенном настоящим договором или путем

получения на электронную почту, указанную в настоящем договоре;

2.3.6. утвердить размер платы за текущий ремонт общего имущества Собственников не равными долями на год, а в размере, обеспечивающем сбор денег на данный вид работ к сроку их выполнения с уменьшением в последующие периоды данной платы на стоимость данного вида работ в случае их оплаты;

2.3.7. осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

2.4. Собственники (наниматели, пользователи) обязаны:

2.4.1. оплатить за управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД и коммунальные услуги не позднее 25 (двадцать пятого) числа календарного месяца, следующего за расчетным месяцем при наличии решений общего собрания Собственников вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям при наличии согласия ресурсоснабжающих организаций на прием оплаты за коммунальные услуги (ресурсы) в данный срок без пеней для Управляющей организации. В случае не согласия ресурсоснабжающих организаций принимать оплату за коммунальные услуги (ресурсы) до 25 (двадцать пятого) числа календарного месяца, следующего за расчетным месяцем оплата за коммунальные услуги производится не позднее 10 числа календарного месяца, следующего за расчетным. Днём оплаты Стороны определяют день поступления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации, а при оплате коммунальных услуг (ресурсов) непосредственно ресурсоснабжающим организациям день поступления денежных средств на расчетный счет ресурсоснабжающей организации;

2.4.2. получить платежные документы в порядке, установленном настоящим договором;

2.4.3. В течение 5-ти календарных дней уведомить Управляющую организацию о смене Собственника, о количестве постоянно проживающих в квартире граждан, с предоставлением подтверждающих документов, а также об изменении степени благоустройства. При смене Собственника произвести переоформление лицевого счета не позднее первого числа календарного месяца следующего за датой прекращения права собственности;

2.4.4. бережно относиться к общему имуществу Собственников в МКД, придомовой территории и объектам благоустройства МКД, соблюдать правила пользования жилыми помещениями, а также:

- использовать помещение в соответствии с его назначением;
- бережно относиться к расположенному в нем: санитарно-техническому оборудованию, внутридомовым инженерным системам, относящимся к общедомовому имуществу и обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей санитарно-технического оборудования, внутридомовых инженерных систем, расположенных в помещении, немедленно сообщать о них в Управляющую организацию или в соответствующую аварийную службу;
- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;
- не производить переустройство, перепланировку помещений, переоборудование балконов и лоджий, переустановку или установку дополнительного санитарного, технического и иного оборудования в помещении и/или на фасаде (внешней стене) многоквартирного дома без получения соответствующего разрешения (согласования) в установленном законом порядке;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установку самодельных предохранительных электрических устройств, загромождение и загрязнение имуществом, строительными материалами и (или) отходами коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности, подчиняться требованиям проверяющих органов;
- допускается содержать собак и кошек в отдельных квартирах, не нарушая прав соседей, при условии соблюдения владельцами данных животных санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания животных;
- производить за свой счет не реже одного раза в пять лет ремонт занимаемого жилого помещения, а также содержание и ремонт санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в границах эксплуатационной ответственности Собственника;
- не загромождать подходы к инженерным сетям, оборудованию и запорной арматуре;
- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки, а также соблюдать правила пользования лифтом и лифтовым оборудованием;
- не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы;
- не препятствовать представителям и работникам Управляющей организации в осмотре и ремонте

- общего имущества Собственников в МКД, расположенного в жилых и нежилых помещениях;
- 2.4.5. не допускать не бытового расхода водопроводной воды, тепловой энергии и газа;
- 2.4.6. немедленно сообщать в Управляющую организацию или её аварийную службу, обо всех неисправностях системы водопровода и канализации, горячего водоснабжения и отопления, электроснабжения и газоснабжения;
- 2.4.7. предоставить доступ в помещение представителям Управляющей организации для устранения причин аварии, проведения осмотров общего имущества Собственников, проведения замеров температуры, проведения проверок на предмет соответствия техническим нормам и правилам состояния инженерного оборудования и обогревательных элементов, снятия показаний индивидуальных приборов учета (на холодную воду, горячую воду, электроэнергию, газа). Не предоставление или не своевременное предоставление доступа в помещение Собственника в случае возникновения аварийной ситуации, ответственность по возмещению ущерба, причиненного Управляющей организацией, третьи лицам возлагается на Собственника в полном объеме;
- 2.4.8. в течение 3-х рабочих дней, с момента вселения в жилое помещения лиц, не зарегистрированных в данном помещении и при отсутствии квартирных (индивидуальных) приборов учета, письменно сообщить об этом в Управляющую организацию;
- 2.4.9. рассмотреть и утвердить на общем собрании Собственников предложения Управляющей организацией по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в том числе перечень, объема его выполнения, размера платы и источники финансирования Собственниками;
- 2.4.10. обязать пользователей и арендаторов аналогично исполнять те же обязанности, что и Собственник, согласно условиям настоящего договора;
- 2.4.11. в случае принятия решения на общем собрании Собственников о проведении мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности нести расходы на проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества многоквартирного дома;
- 2.4.12. при наличии индивидуальных приборов учета ежемесячно предоставлять Управляющей организации показания индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов в порядке, установленном настоящим договором;
- 2.4.13. компенсировать ущерб Управляющей организации (штрафные санкции, штрафы, неустойки, убытки, вред, пени), если причиной послужило бездействие и действия Собственника (нанимателя, пользователя), не позволившие Управляющей организации выполнить предписания надзорных органов и решений судов, либо уклонение от принятия решений, необходимых для выполнения предписаний надзорных органов и решений судов. При этом Собственник помещения в многоквартирном доме несет по условиям настоящего пункта;
- 2.4.14. при не использовании помещения(-й) в многоквартирном доме, сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения Собственника в случае аварийной ситуации на инженерных сетях в данном помещении, при невозможности явки в помещение в течение 30 (тридцати) минут в помещение Собственника. При непредставлении такой информации, возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам и их имуществу, возникший в результате не обеспечения доступа в помещение более установленного в настоящем пункте срока времени;
- 2.4.15. нести ответственность за помещения и инженерные системы, расположенные внутри помещения;
- 2.4.16. устранять за свой счет повреждения, причиненные общедомовому имуществу действиями Собственника, а также осуществлять ремонт либо замену поврежденного санитарного, технического и иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине этого Собственника либо других лиц совместно с ним проживающих;
- 2.4.17. оплачивать дополнительно затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией работ и услуг, не урегулированных настоящим договором, в том числе возникших по объективным причинам, вызванным аварийными ситуациями, произошедшими не по вине Управляющей организации, в том числе, ущербы, возникшие в результате засора системы водоотведения по причине сброса в данную систему предметов, повлекших засор.
- 2.4.18. демонтировать индивидуальные(квартирные)приборы учета только при участии представителя Управляющей организации;
- 2.4.19. обеспечить предоставление доступа представителей Управляющей организации в помещение в целях осуществления прав и обязанностей Управляющей организации;

2.4.20. своевременно сообщать Управляющей организации о неисправностях общего имущества Собственников;

2.4.22. не препятствовать в установлении коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов (услуг);

2.4.23. своими силами или с привлечением третьих, а также за свой счет вывезти строительный мусор, образовавшийся в ходе проведения ремонтных работ внутри помещения;

2.4.24. до 25 числа (не включительно) календарного месяца следующего за расчетным месяцем передать Управляющей организации показания индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета коммунальных ресурсов на e-mail, почтовым отправлением (при условии обеспечения получения корреспонденции не позднее срока установленного настоящим пунктом договора), непосредственно в Управляющую организацию. Принятие данных показаний дистанционным способом (e-mail /почтовым отправлением) осуществляется при наличии соответствующего заявления о выборе способа передачи показаний, с указанием исходящих адресов, номеров телефонов и т.п.).

2.4.25. осуществлять проветривание жилого помещения или установку вентиляционных клапанов на «пластиковых» окнах и их использование в целях недопущения превышения уровня влажности и воздухообмена, установленного действующим законодательством Российской Федерации;

2.4.26. выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

2.5. Собственникам (нанимателям) запрещается:

2.5.1. причинять вред общему имуществу в многоквартирном доме;

2.5.2. препятствовать исполнению Управляющей организацией принятых ею на себя обязанностей, предусмотренных настоящим Договором;

2.5.3. заключать какие-либо договоры, касающиеся предмета договора с третьими лицами, минуя Управляющую организацию.

2.5.4. подключать приборы, оборудование и бытовые машины, потребляющие более 4 Киловатт электроэнергии и снижающие качество предоставляемых коммунальных услуг;

2.5.5. проводить переоборудование и переустройство внутридомовых инженерных сетей, конструкций и их элементов, влекущих изменение технических данных при эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, а также установку индивидуальных приборов учета без получения соответствующего технического условия в Управляющей организации;

2.5.6. нарушать целостность пломб на приборах индивидуального учета без согласования и участия представителя Управляющей организацией;

2.5.7. сбрасывать химические вещества, тряпки и другие предметы в систему водоотведения (канализации), препятствующие нормальной её эксплуатации и влекущие снижение её работоспособности и (или) засоры;

2.5.8. подключать приборы и оборудование к инженерным сетям, влекущие угрозу возникновения аварийных ситуаций;

2.5.9. нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;

2.5.10. устанавливать дополнительные секции отопительных приборов, а также иные отопительные приборы, изготовленные из иного материала по отношению к проектным, а при отсутствии данных о проектных отопительных приборах следует использовать чугунные отопительные приборы;

2.5.11. использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению;

2.5.12. складировать вещи в местах общего пользования, которые могут быть использованы для эвакуации людей;

2.5.13. использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и мусора;

2.5.14. использовать мусоропровод и мусороприемные камеры для строительного мусора, жидких, а также опасных отходов;

2.5.15. создавать сверхнормативный уровень шума с 23 часов 00 минут до 07 часов 00 минут, за исключением случаев устранения аварийных ситуаций, влекущих угрозу жизни и здоровью граждан.

2.5.16. совершать действия и(или) бездействия, запрещенные законодательством Российской Федерации.

2.6. Управляющей организации запрещается:

2.6.1. привлекать какие-либо денежные средства под залог общедомового имущества, либо любого другого имущества собственников (нанимателей, пользователей).

2.6.2. Проводить незапланированные работы и услуги по ремонту общего имущества многоквартирного дома без решения общего собрания собственников за исключением проведения следующего вида работ:

- по ликвидации аварийных ситуаций;
- во исполнение предписаний Главной государственной инспекции регионального надзора;
- надзорных органов;
- решений суда;
- по предписанию ресурсоснабжающих организаций по проведению мероприятий по подготовки жилого дома к работе в зимних условиях.

3. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

3.1. Цена договора - €, определяется по ниже представленной в настоящем пункте договора формуле:

$$\text{€} = (\mathbf{R} + \mathbf{K} + \mathbf{D} + \mathbf{E} + \mathbf{SUP} + \mathbf{OO} + \mathbf{N} + \mathbf{ODN}) * \mathbf{S},$$

где **R** - платежи за содержание жилого помещения, за исключением (утверждаются отдельно общим собранием Собственников и выставляются к оплате отдельной строкой в платежном документе): 1) расходов по сбору, вывозу и утилизации опасных объектов 2) расходов по энергосервисному договору (контракту) и энергетическому обследованию при наличии соответствующих предложений специализированной организации и утверждении общим собранием 3) расходов на санитарную уборку подъездов, **K** – платежи за коммунальные услуги, **D** - платежи за дополнительные услуги в отношении общего имущества МКД, утвержденные общим собранием Собственников, **E** – платежи по энергосервисному договору (контракту) и энергетическому обследованию, **SUP** – санитарная уборка подъездов; **OO** – платежи за сбор, вывоз и утилизацию твердых бытовых отходов до вступления в силу части 8 статьи 23 Федерального закона от 29.12.2014 N 458-ФЗ, **N** – платежи за услуги и работы, включаемые в плату за содержание общего имущества Собственников в результате вступления в силу (действие) изменений законодательства Российской Федерации после 01 октября 2016 года, **ODN** - расходы за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме с даты вступления в силу изменения в статью 154 Жилищного кодекса Российской Федерации об отнесении данной услуги к содержанию жилого помещения), **S** - площадь помещения. Выше перечисленные в настоящем пункте договора услуги и работы, кроме коммунальных услуг именуется далее по тексту жилищными услугами.

Ежемесячная плата для Собственников (нанимателей, пользователей) помещениями в МКД - €M определяется по ниже представленной в настоящем пункте договора формуле:

Дополнительные услуги и работы, осуществляемые не в отношении общего имущества МКД оплачиваются отдельно от настоящего договора.

3.2. Размер платы за оказание услуг и выполнение работ по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, дополнительных услуг определяется на общем собрании Собственников помещений МКД с учетом предложений «Управляющей организации» и устанавливается на срок не менее одного года.

Размер платы по содержанию и ремонту общего имущества в рамках настоящего Договора устанавливается за каждый квадратный метр общей площади жилого и нежилого помещения за каждый календарный месяц.

3.3. Сбор и вывоз строительного мусора, предметов, содержащих яды и опасные вещества, производится собственными силами Собственников или за отдельную плату, на условиях отдельного соглашения.

3.4. Расчетный период для оплаты жилья, коммунальных и дополнительных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

3.5. Собственники не позднее, чем за 30 календарных дней до наступления предстоящего календарного года обязаны принять решение об определении размера платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в т. ч. по управлению многоквартирным домом, на следующий год с учетом предложений управляющей организации, но не ниже размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников, устанавливаемого в размере, обеспечивающем содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

В случае если Собственники на общем собрании не утверждают размер платы за управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме на следующий год, то размер платы за перечисленные в настоящем пункте работы и услуги на расчетный год определяется как произведение размера платы за услуги и работы по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, за предыдущий год и числа предельного максимального индекса изменения размера платы за жилое помещение, устанавливаемые на каждый последующий календарный год уполномоченным органом в соответствии с действующим

законодательством РФ, пропорционально по видам предоставляемых услуг и работ.

3.6. В случае отсутствия предельных индексов изменения размера платы, вместо них применяется произведение размера ежемесячной платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме предыдущего календарного года и среднего арифметического числового или процентного значения максимальных предельных индексов изменения установленных тарифов на услуги организаций коммунального комплекса на расчетный период. Утверждения данного размера платы на общем собрании собственников не требуется.

3.7. Размер платы за жилищные и коммунальные услуги:

3.7.1. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с условиями настоящего договора.

3.7.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема (количества) потребляемых коммунальных ресурсов, определяемых по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета и индивидуальных приборов, а при их отсутствии – по нормативам, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.8. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается для Собственника по тарифам (ценам), установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

3.9. В случае установления надбавок к тарифам (ценам) размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учетом таких надбавок.

3.10. Собственник в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносит плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды) в полном объеме.

3.11. В случае просрочки платежа Собственники (наниматели, пользователи) уплачивают неустойку (пени) Управляющей организации в размере, установленной действующим законодательством РФ.

3.12. Отсутствие подписи Собственника в договоре не является основанием для невнесения платы за жилищно-коммунальные услуги.

3.13. Управляющая организация вправе распределять объемы коммунальных услуг в размере превышения объема коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения согласно абзацу 2 пункта 44 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации №354 от 06 мая 2011 год, а Собственники обязуются оплачивать коммунальные услуги на данных условиях.

3.14. в случае выявления представителем Управляющей организацией факта воздействия на индивидуальный (квартирный) прибор учета коммунального ресурса(услуги), повлекший не надлежащее отражение и(или) учет объема коммунальных услуг, в том числе, в случае предоставления сведений о показаниях данных приборов меньше, чем в предыдущем(-их) расчетных периодах и(или) нарушении пломбы, установленной Управляющей организацией, то данные этих приборов не учитываются и данные приборы не могут быть использованы в дальнейшем, до момента их поверки или замены.

3.15. В случаях, указанных в пункте 3.14. настоящего договора, начисление платы за соответствующую коммунальную услугу производится исходя из максимально возможного объема потребления коммунальной услуги с момента последней проверки данного прибора учета, а при отсутствии проверки, с даты ввода в эксплуатацию данного прибора учета или последней даты поверки.

3.16. В случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме вносят плату за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, а за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами - региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном

доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией, которая отвечает перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

3.17. Расходы по организации проведения годовых общих собраний Собственников включаются в цену настоящего договора. Внеочередные общие собрания Собственников проводятся за счет инициаторов данных общих собраний.

3.18. Расходы, связанные с направлением Управляющей организацией почтовой связью уведомлений, сообщений, предписаний, правил, положений и иных документов в адрес Собственников подлежат оплате Собственником при оплате жилищно-коммунальных услуг.

4. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ, СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

4.1. Настоящий Договор вступает в силу и действует с даты, указанной в решении общего собрания об утверждении настоящего договора управления. Срок действия настоящего договора составляет 5 (пять) лет.

4.2. Настоящий Договор считается Сторонами продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 календарных дней до даты окончания срока его действия, не будет принято легитимное решение, указанное в п.4.3. настоящего договора и извещена об этом в те же сроки Управляющая организация.

4.3. Настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

4.3.1. по инициативе Собственников помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по основаниям, установленным действующим законодательством РФ при условии выполнения следующих условий: утверждении соглашения о расторжении договора управления МКД на общем собрании Собственников в МКД, его подписании более чем 50 (пятидесятью) процентами от общего количества Собственников с последующей передачей Управляющей организации не позднее чем за 30 (дней) до даты расторжения договора управления МКД.

4.3.2. по инициативе Управляющей организации в одностороннем порядке, путем извещения о расторжении настоящего договора не менее чем за тридцать дней до даты его расторжения одним из следующих вариантов: письмом, смс-сообщением, сообщением на e-mail Собственника (датой извещения является дата направления соответствующего извещения).

4.4. Настоящий договор может быть расторгнут по взаимному соглашению сторон путем заключения сторонами соглашения к настоящему договору, условия которого должны быть утверждены на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, при условии, если в собрании приняли участие собственники помещений или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов и за решение о расторжении настоящего договора по соглашению сторон проголосовало более 50% из принявших участие в голосовании.

4.5. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом, либо выбора другой Управляющей организации Собственники обязаны компенсировать расходы Управляющей организации по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Управляющей организацией на инвестирование в Общее имущество многоквартирного дома.

4.7. Настоящий договор Стороны признают заключенным, а также Собственник(-и) акцептуют его условия в полном объеме и безоговорочно, при выполнении им(-и) хотя бы одного из следующих условий:

- внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги Управляющей организации;
- принятие решения об утверждении условий (содержания) настоящего договора на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме;
- направления в адрес Управляющей организации данных о показаниях индивидуальных (квартирных) приборов учета одним из способов, указанных в настоящем договоре;
- подписания настоящего договора;
- подача заявки на выполнение услуг и работ, предусмотренных настоящим договором, как лично, так и по номеру телефона Управляющей организации;
- получение Собственником платежного документа от Управляющей организации на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

4.8. В случае реорганизации, Управляющая организация обязана уведомить Собственников о проведении процедуры реорганизации в сроки и порядке, установленном действующим

законодательством, путем опубликования объявления о начале проведения процедуры реорганизации в средствах массовой информации. Проведение общего собрания собственников в отношении вновь созданной организации в процессе реорганизации, не требуется. Вновь созданная организация является правопреемником Управляющей организации. Вследствие реорганизации Управляющей организации происходит перемена Управляющей организации на новую Управляющую организацию, которая является правопреемником Управляющей организации в силу закона. Правила реорганизации распространяется и на случай переименования Управляющей организации.

5. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1. Условия настоящего Договора признаются утвержденными решением общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в соответствии с нормами действующего законодательства. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон или непосредственно ими и являются его неотъемлемой частью.

5.2. Контроль за содержанием и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 40 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года №491.

5.3. Собственник (наниматель, пользователь) дает согласие, согласно Федерального закона №152-ФЗ от 27.07.2006 года «О персональных данных», на обработку своих персональных данных и персональных данных членов своей семьи, зарегистрированных в жилом помещении многоквартирного дома, находящемся в управлении управляющей организации (в собственности) (Ф.И.О., дата и место рождения, адрес регистрации, дата снятия и постановки на регистрационный учет, паспортные данные, реквизиты документов, подтверждающих право пользоваться жилым помещением и мерами социальной поддержки, а также иные данные, ставшие известными в ходе деятельности Управляющей организации) с правом их передачи государственным органам, органам местного самоуправления, организациям, осуществляющих начисления и прием платежей с использованием программно-аппаратных комплексов и автоматизированной системы сбора и обработки платежей, в том числе, но не исключительно банкам и операторам по приему и сбору платежей, а также осуществляющим взыскание задолженности, в том числе, но не исключительно в суды и в ГИС ЖКХ.

5.4. При оплате Собственником жилищно-коммунальных и дополнительных услуг за один расчётный период не в полном объёме платёж распределяется пропорционально равными долями за все виды жилищно-коммунальных и дополнительных услуг с преимущественным учетом определенной в настоящем договоре очередности выполнения обязательств.

5.5. Договор по управлению многоквартирным домом заключается в 2-х экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации. Место хранения второго экземпляра (Собственников) определяется решением общего собрания Собственников. По письменному заявлению Собственника ему выдается ксерокопия настоящего договора и передаётся ему на руки под подпись Собственника.

5.6. Собственники поручают Управляющей организации установить размер платежей за пользование общим имуществом многоквартирного дома.

5.7. Настоящим договором Стороны устанавливают и уведомляют друг друга о том, что при наличии задолженности у Собственника (нанимателя) по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги за период 3 (трёх) месяцев и более, если действующим законодательством РФ не предусмотрен другой период, и её не погашения в течение 1 месяца с момента её образования за данный период, Управляющая организация по истечении трёх дней вправе вести ограничение в потреблении электроснабжения, газа, горячего водоснабжения и (или) приостановить их предоставление. При этом Собственник (наниматель, пользователь) имеет право обратиться к Управляющей организации с заявлением о предоставлении ему отсрочки или рассрочки задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальных услуг и при заключении соглашения об этом предоставление коммунальных услуг возобновляется не позднее 48 часов с момента заключения соответствующего соглашения.

5.8. Стороны устанавливают следующую очередность выполнения обязательств:

- по видам очередности:

а) пени, неустойки – подлежат оплате в порядке первой очередности;

в) компенсация убытков, ущерба, вреда, причиненного Управляющей организации – подлежат оплате в порядке второй очередности;

г) расходы на взыскание задолженности – подлежат оплате в порядке третьей очередности;

д) задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги – подлежат оплате в порядке четвертой очередности.

- с учетом видов очередности по периодам погашения задолженности в первую очередь оплачивается более начальный период образования задолженности (пример: в первую очередь оплачивается задолженность за январь 2016 года, во вторую очередь за февраль 2016 года).

6. ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО УПРАВЛЕНИЮ, СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГOKВАРТИРНОГО ДОМА, КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

6.1. Управляющая организация оказывает минимальный перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах установленных настоящим договором границ эксплуатационной ответственности при условии утверждения на общем собрании Собственников предложенных Управляющей организацией перечня, объема, стоимости и источника финансирования платы за содержание и текущий ремонт общего имущества Собственников.

6.2. Управляющая организация оказывает следующие виды коммунальных услуг:

ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ, ПОЛУЧАЕМЫХ СОБСТВЕННИКАМИ, НАНИМАТЕЛЯМИ, ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМИ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД		
1	Холодное водоснабжение	При наличии принимающего оборудования
2	Горячее водоснабжение	При наличии принимающего оборудования
3	Водоотведение (канализация)	При наличии принимающего оборудования
4	Теплоснабжение, в том числе мест общего пользования, при наличии в них отопительных приборов	При наличии принимающего оборудования
5	Электроснабжение, в том числе мест общего пользования (при наличии систем освещения внутридомовых мест общего пользования, электроснабжения лифтового оборудования)	При наличии принимающего оборудования
6	Газоснабжение (при наличии данной внутридомовой системы)	При наличии принимающего оборудования

6.3. Установленные в настоящем договоре перечни услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также по предоставлению коммунальных услуг является исчерпывающим.

В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором услуг и работ, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала и окончания проведения работ (оказания услуг), а стоимость работ (услуг) оплачиваются собственниками (нанимателями, пользователями) дополнительно. Размер платежа рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в этом случае производится в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ (услуг), их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственниками не позднее 15 (пятнадцатого) числа календарного месяца, в который предстоит начать выполнять (оказывать) данные услуги и работы. В случае не поступления либо частичного поступления денежных средств на указанный Управляющей организацией расчетный счет она вправе:

- отказаться от выполнения данного дополнительного объема работ (оказания услуг) и вернуть денежные средства Собственникам (нанимателям, пользователям), осуществившим перечисление данных денежных средств, за исключением денег, использованных на уже выполненный объем работ (услуг);

- выполнить дополнительный объем работ (услуг) и в судебном порядке взыскать стоимость выполненных работ (оказанных услуг), которые не были оплачены Собственниками (нанимателями, пользователями), с начислением процентов в соответствии со ст. 395 ГК РФ, начиная со следующего дня по истечении установленного срока оплаты в настоящем пункте договора.

6.4. Собственники обязаны в течение месяца с момента получения от Управляющей организации предложения созвать и провести общее собрание Собственников, на котором утвердить перечень и размер платы за жилищные услуги с учетом предложения Управляющей организации с последующим

предоставлением протокола собрания в Управляющую организацию не позднее последнего дня календарного месяца, в котором оформлен соответствующий протокол.

6.5. В случае не утверждения платы за жилищные услуги с учетом предложений Управляющей организации Управляющая организация вправе произвести расчет и выставление к оплате платежного документа с фактическими расходами на оказание услуг и выполнение работ, предусмотренных настоящим договором. При этом собственники осознают, что возникшие в данный период денежные расходы подлежат возмещению за счет Собственников.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность согласно законодательству России.

7.2. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам третьих лиц, за исключением организаций и лиц с которыми заключены договора в рамках данного договора.

7.3. Управляющая организация не несет ответственности по своим обязательствам, в случаях:

- если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, произошедших по независящим от Управляющей организации причинам, в том числе умышленных действий Собственников или третьих лиц, направленных на причинение вреда общему имуществу,

- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации,

- вступления в действие, изменения или отмены нормативных правовых актов, ранее регулировавшие отношения, связанные с исполнением настоящего Договора,

- причинения ущерба имуществу собственников или третьих лиц вследствие исполнения Управляющей организацией решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме,

- наличие задолженности, на исполнение обязательных мероприятий установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации (ответственность перед должником исключается);

- в случае не исполнения обязанностей Собственником(-ами), предусмотренных настоящим договором, повлекшие ограничение и(или) невозможность исполнения обязанностей Управляющей организацией и(или) отсутствие финансирования и(или) оплату услуг и работ со стороны Собственника(-ов), необходимых для исполнения настоящего договора и(или) выполнения и оказания работ и услуг в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

7.4. Собственники несут ответственность за убытки, причиненные Управляющей организации и третьим лицам, возникшие в результате действий (бездействий) Собственников, нарушающих условия настоящего Договора.

7.5. Собственники несут полную материальную ответственность за сохранность и работоспособность внутридомовых инженерных сетей в пределах границы эксплуатационной ответственности Собственника, а также за её пределами в случае не исполнения обязанностей Собственника(-ов), предусмотренных настоящим договором, повлекшие ограничение и(или) невозможность исполнения обязанностей Управляющей организацией и(или) отсутствие финансирования и(или) оплату услуг и работ со стороны Собственника(-ов), необходимых для исполнения настоящего договора.

7.6. Управляющая организация несёт ответственность за качество выполняемых работ и предоставляемых услуг в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего договора.

7.7. Управляющая организация несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью, имуществу Собственника в размере и порядке, определенными законодательством РФ, возникшие вследствие неисполнения настоящего Договора при условии доказанности ее вины.

7.8. Собственники не несут ответственность за неисполнение условий настоящего Договора, если причиной этому явились обстоятельства непреодолимой силы.

7.9. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, сторона, для которой она возникла, обязана сообщить об этом другой стороне немедленно.

7.10. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников (нанимателей). Собственники (наниматели) не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников (нанимателей).

7.11. Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

7.12. Управляющая организация не несет ответственности по своим обязательствам, если

невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, произошедших по независящим от Управляющей организации причинам, в том числе умышленных действий Собственников или третьих лиц, направленных на причинение вреда общему имуществу и не предоставление коммунальных услуг, аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации, либо вступления в действие, изменения или отмены нормативных правовых актов, ранее регулировавшие отношения связанные с исполнением настоящего Договора.

7.13. Гарантийный срок на работы и услуги по содержанию (без текущего ремонта) общего имущества собственников помещений в МКД составляет 30 дней, за исключением санитарных уборок мест общего пользования в МКД, мусорокамер, мусоропроводов и их клапанов, и земельного участка с элементами благоустройства на которые не устанавливается гарантийный срок в связи с допустимостью немедленного использования данных мест и оборудования.

7.14. Гарантийный срок на работы и услуги по текущему ремонту общего имущества собственников помещений в МКД составляет 12 месяцев.

7.15. В случае выполнении обязанностей управляющей организацией работ и услуг, не предусмотренных настоящим договором или общим собранием собственников в силу судебного акта, Управляющая организация включает в платежный документ к оплате Собственниками данные работы и услуги, как дополнительные работы и услуги следующим образом:

- стоимость работ и услуг выставляется к оплате в порядке, аналогичном платежам за содержание жилого помещения пропорционально количеству времени, в течение которого будут выполнены работы и оказаны данные услуги;
- в случае выполнения обязанностей, возложенных судом на Управляющую организацию, по истечении периода действия настоящего договора или в последний месяц действия настоящего договора, Управляющая организация выставляет к оплате платежный документ на единовременную оплату данных услуг и работ;
- Собственники обязаны оплатить данные платежи не позднее 60 дней с даты вступления в силу соответствующего судебного акта;
- информация о соответствующем судебном акте подлежит размещению на информационных досках в подъездах многоквартирного дома.

7.16. Управляющая организация не несет ответственность в случае нарушения правил пользования результатами работы, услуги и их хранения, которые разрабатываются и утверждаются Управляющей организацией и доводятся до Собственников путем размещения на сайте Управляющей организации (адрес указывается на платежном документе), на информационных стендах, расположенных по месту нахождения Управляющей организации, а также подлежат выдаче под подпись Собственнику в случае поступления от него письменного заявления о выдаче правил, указанных в настоящем пункте данного договора, в течение 5 рабочих дней с момента поступления данного заявления. Данный порядок применяется и к экземпляру настоящего договора Собственника(-ов).

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ И ИНЫЕ УСЛОВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

8.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем устных и письменных переговоров.

8.2. В случае не достижения согласия Сторонами, спор передается на рассмотрение судов по подведомственности: общей юрисдикции или арбитражному суду, осуществляющие свою деятельность на территории города Ульяновска, в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

8.3. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

9. СОСТАВ, ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ (ПО СОСТОЯНИЮ НА 01.06.2017 Г.), ГРАНИЦЫ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ*

№	Наименование объекта в пределах границ эксплуатационной ответственности	Техническое состояние**
1	2	
1.	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе: межквартирные лестничные площадки	Согласно акту весеннего осмотра

№	Наименование объекта в пределах границ эксплуатационной ответственности	Техническое состояние**
	Лестницы	
	чердак (при наличии)	
	технический подвал (при наличии)	
	колясочные (при наличии)	
2.	Крыша	Согласно акту весеннего осмотра
3.	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:	Согласно акту весеннего осмотра
	фундамент	
	несущие стены	
	плиты перекрытий	
	фасадные плиты	
	лестничные марши	
4.	Ограждающие не несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, находящиеся за пределами жилых и нежилых помещений, в том числе:	Согласно акту весеннего осмотра
	окна помещений общего пользования	
	двери помещений общего пользования	
	перила	
	парапеты	
5.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:	Согласно акту весеннего осмотра
5.1	Система трубопроводов:	Согласно акту весеннего осмотра
	водоснабжения:	
	- стояки	
	- регулирующая и запорная арматура	
	- розлив	
	водоотведения:	
	- стояки	
	- тройник на стояке	
	теплоснабжения:	
	- стояки	
	- регулирующая и запорная арматура	
	газоснабжения:	
	- стояки	
	- регулирующая и запорная арматура	
5.2	Система электрических сетей:	Согласно акту весеннего осмотра
	- вводно-распределительные устройства	
	- этажные щитки и шкафы	
	- осветительные установки помещений общего пользования	
	- электрическая проводка (кабель)	
	- автоматические запирающие устройства входных дверей подъездов многоквартирного дома (в т.ч. панель вызова, блок питания, электромагнитный замок, доводчик, блок коммутации, кабельная сеть)	
5.3	Общедомовые приборы учёта (при их наличии):	Согласно акту весеннего осмотра
	воды (холодной, горячей, водоотведения)	

№	Наименование объекта в пределах границ эксплуатационной ответственности	Техническое состояние**
	электрической энергии	
	тепловой энергии	
	газа	
5.4	Земельный участок.	Согласно акту весеннего осмотра
6.	Лифтовое оборудование (лифт) (при наличии)	Согласно акту весеннего осмотра
7.	Элементы благоустройства и озеленения, расположенные на земельном участке с ограждающими конструкциями (при наличии) согласно паспорту благоустройства придомовой территории	Согласно акту весеннего осмотра

*состав общего имущества определен в пределах границ аналогичных границам эксплуатационной ответственности:

а) внешней границей эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственниками устанавливается:

- на инженерных системах отопления, горячего и холодного водоснабжения, электроснабжения и канализации (водоотведения) многоквартирного дома, газоснабжения - до коллективных (общедомовых) приборов учета соответствующего коммунального ресурса, а при их отсутствии до внешней стены многоквартирного дома;
- на земельном участке - в пределах границ, установленных кадастровой картой (планом) земельного участка на котором расположен многоквартирный дом, а при отсутствии межевания земельного участка согласно паспорту благоустройства придомовой территории.

б) внутренней границей эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и потребителями устанавливается:

- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения - до первых запирающих устройств, расположенных на ответвлениях от стояков данных инженерных сетей, а при отсутствии ответвления до первого место сварного или резьбового соединения со стояком. При отсутствии запирающего устройства и (или) их снятия без согласия Управляющей организации — до первых сварных или резьбовых соединений на ответвлениях стояка инженерных сетей (в зависимости от близости от стояка инженерной сети);
- на системе канализации - первое соединение на ответвлении от тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения - до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, расположенных в поэтажных электрических щитках. При отсутствии индивидуального, общего (квартирного) прибора учета и(или) размещения его внутри помещения, принадлежащего Собственнику, то до автоматических выключателей расположенных в поэтажном электрощитовом шкафу, при размещении автоматических выключателей в жилом или нежилом помещении, принадлежащем потребителю - до внешней стены жилого или нежилого помещения, не являющегося общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;
- на системе газоснабжения - до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков. При отсутствии данного отключающего устройства, то до внутренней поверхности стены, через которую проведен трубопровод газоснабжения, жилого или нежилого помещения, не являющегося общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;
- на земельном участке – внешняя стена многоквартирного дома.

** Техническое состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме определяется актом осмотра Управляющей организации.

10. ДАННЫЕ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация

ООО «Управляющая компания «Добрый дом», ОГРН 1107325002003, ИНН 7325095110,

Адрес: 432071, г. Ульяновск, ул. Марата, д. 3

E-mail: uk_dobryj_dom@mail.ru

С.А.Хонин

М.п.

Собственники*

(Ф.И.О.)

согласно паспорту собственников

паспорт (свидетельство о рождении) серия _____ № _____ выдан _____
«__» _____ г.,
зарегистрирован(-а) по адресу: г. Ульяновск, _____,
свидетельство (договор) или выписка ЕГРП серия _____ номер _____ номер записи
регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП
или ЕГРН) _____ «__» _____ г., тел.: _____
e-mail _____, гос.номер авто для связи при уборке дороги от снега _____
(Ф.И.О.) _____

паспорт (свидетельство о рождении) серия _____ № _____ выдан _____
«__» _____ г.,
зарегистрирован(-а) по адресу: г. Ульяновск, _____,
свидетельство (договор) или выписка ЕГРП серия _____ номер _____ номер записи
регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП
или ЕГРН) _____ «__» _____ г., тел.: _____
e-mail _____, гос.номер авто для связи при уборке дороги от снега _____
(Ф.И.О.) _____

паспорт (свидетельство о рождении) серия _____ № _____ выдан _____
«__» _____ г.,
зарегистрирован(-а) по адресу: г. Ульяновск, _____,
свидетельство (договор) или выписка ЕГРП серия _____ номер _____ номер записи
регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП
или ЕГРН) _____ «__» _____ г., тел.: _____
e-mail _____, гос.номер авто для связи при уборке дороги от снега _____
(Ф.И.О.) _____

паспорт (свидетельство о рождении) серия _____ № _____ выдан _____
«__» _____ г.,
зарегистрирован(-а) по адресу: г. Ульяновск, _____,
свидетельство (договор) или выписка ЕГРП серия _____ номер _____ номер записи
регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП
или ЕГРН) _____ «__» _____ г., тел.: _____
e-mail _____, гос.номер авто для связи при уборке дороги от снега _____
(Ф.И.О.) _____

паспорт (свидетельство о рождении) серия _____ № _____ выдан _____
«__» _____ г.,
зарегистрирован(-а) по адресу: г. Ульяновск, _____,
свидетельство (договор) или выписка ЕГРП серия _____ номер _____ номер записи
регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП
или ЕГРН) _____ «__» _____ г., тел.: _____
e-mail _____, гос.номер авто для связи при уборке дороги от снега _____
(Ф.И.О.) _____

паспорт (свидетельство о рождении) серия _____ № _____ выдан _____
«__» _____ г.,
зарегистрирован(-а) по адресу: г. Ульяновск, _____,
свидетельство (договор) или выписка ЕГРП серия _____ номер _____ номер записи
регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП
или ЕГРН) _____ «__» _____ г., тел.: _____
e-mail _____, гос.номер авто для связи при уборке дороги от снега _____ **

*Оформление и подписание настоящего договора представителем по доверенности осуществляется при передаче управляющей организации заверенной нотариусом копии доверенности, на основании которой действует представитель от имени Собственника.

**Данные Собственников и их подписи могут быть оформлены на последующих страницах настоящего договора управления многоквартирным домом.

Генеральный директор ООО «Управляющая компания «Добрый дом» _____ С.А.Хонин

