

«29» августа 2013г.

**Договор управления многоквартирным домом
по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, р.п.Ишеевка,
ул.Новокомбинатовская, дом № 25**

Общество с ограниченной ответственностью «Тимирязевское» Ульяновская область, Ульяновский район, п.Тимирязевский, ул. Капитана Каравашкина, 8В, тел./факс: 8 84(254)34-4-18, ОГРН № 1087321000093 Свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 13 сентября 2010 года, ИНН № 7321316143 Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации от 13 сентября 2010 года, именуемое в дальнейшем Управляющая Организация, в лице директора Петрова Александра Геннадьевича, действующего на основании Устава и решения внеочередного Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 25 по ул.Новокомбинатовская №__ от «29» июля 2013г.) с одной стороны, и **Уполномоченные по подписанию договора управления домом** по адресу: р.п.Ишеевка, ул.Новокомбинатовская, многоквартирный дом № 25 кв.№____, общей площадью ____ кв.м.:

(ФИО) В.А.Свинина, Н.П.Ильина, В.И.Батршина, Л.С.Мазанова, С.Л.Фролов, С.В.Аксенова
Паспорт: серия _____ № _____ выдан «____» _____ г.
_____, именуемый (именуемые) в
дальнейшем «Собственник», с другой стороны, именуемые совместно «Стороны», заключили
настоящий договор управления Многоквартирным домом (далее - «Договор»).

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников Помещений в Многоквартирном доме № 25 от «29» июля 2013г.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354 (далее — Правила предоставления коммунальных услуг), Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491, стандартом раскрытия информации о деятельности организации управляющей Многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 года №731 и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ульяновской области.

1.4. Надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома должно:

1) Осуществляться в соответствии с требованиями законодательства РФ, в т.ч. в области:

- санитарно-эпидемиологического благополучия населения;
- о техническом регулировании;
- пожарной безопасности;
- защите прав потребителей;
- об энергосбережении.

2) Обеспечивать:

- соблюдение требований к надежности и безопасности МКД;
- безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических и юридических лиц;
- доступность пользования помещениями и иным общим имуществом;

числе с участием представителей вновь выбранной управляющей организации, созданной товарищества собственников жилья, а в случае выбора собственниками помещений многоквартирном доме способа непосредственного управления — собственники организации или индивидуального предпринимателя, определенных решением общего собрания. Указанный акт составляется по форме согласно приложению №1 к «Правилам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75.

10.6. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором.

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

10.8. Все приложения являются неотъемлемой частью договора.

10.8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из Сторон находится один экземпляр Договора. Договор составлен на _____ страницах и содержит: _____ приложения на _____ страницах:

№1 Состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома;

№2 Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, коммунальных услуг;

11. Реквизиты Сторон

Управляющая организация:

ООО «Тимирязевское»
433315, Ульяновская область, Ульяновский район
п.Тимирязевский, ул.Капитана Каравашкина, 8в
ИНН 7321316143 КПП 732101001
директор _____ А.Г.Петров



Собственник:

Уполномоченные по подписанию договора:

	/В.А.Свинин
	/Н.П.Ильин
	/В.И.Батршин
	/Л.С.Мазанов
	/С.Л.Фролов
	/С.В.Аксенов

- правовой акт о признании дома ветхим _____;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества _____ кв.м.;
- кадастровый номер земельного участка _____.

2.3. Цель Договора — обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Собственнику Помещения(й) в Многоквартирном доме пользующимся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лицам.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана

3.1.А. Предоставить информацию о порядке и условиях оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с указанием: сведений о выполнении обязательств по договорам управления в отношении многоквартирного дома содержащие: план работ на срок не менее 1 года по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, меры по снижению расходов на работы (услуги), выполняемые (оказываемые) управляющей организацией, с указанием периодичности и сроков осуществления таких работ (услуг), а также сведения об их выполнении (оказании) и о причинах отклонения от плана; сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме за последний календарный год; сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества коммунальных услуг и (или) за превышение установленной продолжительности перерывов в их оказании за последний календарный год; сведения о соответствии качества оказанных услуг государственным и иным стандартам (при наличии таких стандартов).

3.1.Б. Предоставить информацию о стоимости работ (услуг) оказываемых управляющей организацией в том числе:

а) описание каждой работы (услуги), периодичность выполнения работы (оказания услуги), результат выполнения работы (оказания услуги), гарантийный срок (в случае, если гарантия качества работ предусмотрена федеральным законом, иным нормативным правовым актом Российской Федерации или предлагается управляющей организацией), указание конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома, определяющие выбор конкретных работ (услуг);

б) стоимость каждой работы (услуги) в расчете на единицу измерения (на 1 кв. метр общей площади помещений в многоквартирном доме, на 1 пог. метр соответствующих инженерных сетей, на 1 кв. метр площади отдельных объектов, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, на 1 прибор учета соответствующего коммунального ресурса и др.).

3.1.В. Предоставить информацию о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы с раскрытием следующих сведений:

а) перечень коммунальных ресурсов, которые управляющая организация закупает у ресурсоснабжающих организаций, с указанием конкретных поставщиков, а также объема закупаемых ресурсов и цен на такие ресурсы, по которым управляющая организация закупает их у ресурсоснабжающих организаций;

б) тарифы (цены) для потребителей, установленные для ресурсоснабжающих организаций, у которых управляющая организация закупает коммунальные ресурсы. При этом управляющая организация указывает реквизиты нормативных правовых актов (дата, номер, наименование принявшего акт органа), которыми установлены такие тарифы (цены). Сведения о тарифах (ценах) приводятся по состоянию на день раскрытия информации и подлежат обновлению в сроки:

– на официальном сайте в сети Интернет — в течение 7 рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений;

– на информационных стендах (стойках) в помещении управляющей организации — в

3.1.40. Средства, поступившие в результате передачи в пользование обществу Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организацией в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

3.2. Управляющая организация вправе:

- 3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к выполнению работ и услуг по настоящему Договору третьих лиц.
- 3.2.2. Проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний приборов учета.
- 3.2.3. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с виновных сумм неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.
- 3.2.4. Отрочивать или приостанавливать подачу Собственнику коммунальных ресурсов по своему выбору в случае неполной оплаты Собственником одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.
- 3.2.5. Ежемесячно в первый рабочий день после окончания срока внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги вывешивать на информационном стендах списки должников, несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за жилое помещение и коммунальные услуги.
- 3.2.6. Предоставлять интересы Собственников в судах Российской Федерации и органах власти в случаях выявления нарушения правил использования общего имущества многоквартирного дома.
- 3.2.7. Осуществлять контроль за целевым использованием Помещений и принимать в соответствии с законодательством меры в случае использования Помещений не по назначению.
- 3.2.8. Организовывать проведение очередных и внеочередных общих собраний Собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопросов, связанных с выполнением настоящего договора. Информация о дате, повестке, месте и времени проведения собрания размещаются на информационном стендах в подъезде многоквартирного дома.
- 3.2.9. За дополнительные плату Собственников оказывать дополнительные услуги и производить работы, не включенных в перечень обязательных:
 - предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений в этом доме (интернета; радиовещания; телевидения; видеонаблюдения; обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда; другие услуги).
 - принимать от Собственника плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги через систему расчетно-информационного центра (РИЦ).
 - по распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, принимает плату за оказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника, обеспечивает начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с письменным указанием Собственника.
- требовать в соответствии с п.4 ст.155 ЖК РФ от Собственника, в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

...ности материалов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.27. Производить перерасчет объемов потребленных коммунальных ресурсов в связи с непредоставлением или некачественным предоставлением и корректировать размер оплаты за содержание и ремонт в соответствии с выполненными работами.

3.1.28. Обеспечить возможность Собственникам осуществлять контроль исполнения обязанностей Управляющей компании.

3.1.29. При наличии решения общего собрания Собственников помещений о выборе старшего по подъезду (председателя совета дома) из числа собственников признавать его, как представителя Собственников многоквартирного дома.

3.1.30. Предоставлять по требованию председателя совета, но не чаще 1 раза в месяц, необходимую информацию и документы, отражающие сбор и освоение денежных средств от населения, от аренды нежилых помещений, от иной коммерческой деятельности, связанной с общедомовым имуществом многоквартирного дома, в том числе договоры подряда, договора аренды, сметы на подрядные работы, калькуляции, а также информацию об установленных ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги, не позднее 3-х рабочих дней с даты обращения.

3.1.31. Ежемесячно закрывать акты выполненных работ по содержанию общего имущества с участием (оформлением) председателя совета, если работу выполняет сама УК, с визированием актов выполненных работ по содержанию общего имущества, в том числе, если к выполнению работ привлекалась подрядная организация.

3.1.32. По окончании текущего и (или) капитального ремонта конструктивных элементов многоквартирного дома акты выполненных работ закрывать с участием старшего по дому (председателя совета дома).

3.1.33. Ограничивать доступ к внутридомовой инженерной системе сторонних лиц, кроме обслуживающего персонала и старшего по дому (председателя совета дома), в присутствии старшего по дому (председателя совета дома) в сроки, определенные договором с ресурсоснабжающими организациями.

3.1.35. Осуществлять использование общего имущества дома с целью заключения договоров с третьими лицами, только с согласия Собственников принятых на общем собрании. Предоставлять копии договоров, ранее заключенных с третьими лицами, старшего по дому (председателя совета дома) в течение 1-го рабочего дня с момента обращения.

3.1.36. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в многоквартирном доме за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги не позднее 10-ти рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленного в соответствии с разделом —

3.1.37. Обеспечить выдачу Собственникам платежных документов не позднее 25 числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.38. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за финансирование общего имущества многоквартирного дома, в том числе предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников действующим законодательством документами.

3.1.39. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

Помещением(ями) в Многоквартирном доме, время доступа в Помещение(я), а также возможность согласования направления Собственнику уведомления о необходимости проведения работ внутри Помещения(й):

3.1.17. Осуществлять планирование работ по ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния в объеме и в сроки, утвержденные общим собранием Собственников. При необходимости направлять Собственникам предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение и расчета размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника.

3.1.18. Ежегодно предоставлять Собственнику помещений в Многоквартирном доме отчет о выполнении Договора за истекший год не позднее 30 дней после окончания отчетного года:

а) размер полученных в течение отчетного года Управляющей организацией от Собственников Помещений в Многоквартирном доме средств в качестве платы за жилые помещения и коммунальные услуги и размер расходов Управляющей организацией, связанных с управлением Многоквартирным домом;

б) соответствие фактических перечня, объема и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников Помещений в Многоквартирном доме запланированному перечню и размеру платы;

в) список № квартиры должников, несвоевременно и (или) не полностью вносящих за жилое помещение и коммунальные услуги, и размеры сумм, не выплаченных ими на день представления Собственнику отчета о выполнении Договора, меры, принятые по повышению собираемости платежей, результаты принятых мер;

г) количество обращений и принятые меры по устранению недостатков.

3.1.19. Предоставлять по запросу Собственника в течение 5 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств Управляющей организации по настоящему Договору.

3.1.20. На основании обращения Собственника или лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Собственников Помещений в Многоквартирном доме или Помещению(ям) Собственника.

3.1.21. Осуществлять учет зарегистрированных граждан в жилых помещениях Собственников и собственников нежилых помещений, вести прием документов на регистрацию граждан по месту фактического пребывания в соответствии с Правилами регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 17.07.95 №713.

3.1.22. Выполнять дополнительные поручения по управлению домом принятых решениями общего собрания Собственников за дополнительную плату в размере, утвержденном общим собранием Собственников, в том числе:

а) заключать и сопровождать Договоры на право пользования общим имуществом в Многоквартирном доме, при этом собранные средства расходуются в соответствии с решением общего собрания Помещений в Многоквартирном доме;

3.1.23. Выставлять процент технического износа здания на момент начала действия Договора и учитывать этот показатель при планировании работ по обслуживанию и текущему ремонту дома. Корректировать процент технического износа по мере выполнения работ или с ухудшением состояния конструктивных элементов здания.

3.1.24. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в том числе организациям), без письменного разрешения Собственника.

3.1.25. Осуществлять целевые сборы по решению общего собрания Собственников.

3.1.26. Вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт Многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ,

формационных стендах дома, а также на официальном сайте в сети Интернет:
- о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг — не позднее чем за 3 суток до начала перерыва;

- о причинах и продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительность предоставления коммунальных услуг качества ниже предусмотренного приложением №1 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам и настоящим Договором — в течение одних суток с момента обнаружения недостатков.

3.1.8. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за коммунальные услуги.
3.1.9. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предусмотренных настоящим Договором:

а) уведомить Собственника и лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационном стендах дома, а также на официальном сайте в сети Интернет. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), исполнения; б) в минимально возможный срок с момента обнаружения исправить имеющиеся недостатки.

3.1.10. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ. Недостаток и дефект считаются выявленными, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.11. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями Договоры о приобретении коммунальных ресурсов и водоотведения (применение) сточных вод) с целью обеспечения коммунальными услугами Собственника и пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лиц в объемах и с качеством указанными в пункте 3.1.2 настоящего Договора.

3.1.12. Выплатить Собственнику платежные документы, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги, в срок до 1 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем, обеспечивая выставление квитанции-извещения не позднее числа месяца, следующего за расчетным. В случае изменения размера платы за жилое помещение и (или) тарифов на коммунальные услуги информировать в письменной форме Собственника не позднее, чем за 10 рабочих дней до указанного выше срока предоставления платежных документов.

3.1.13. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.14. По требованию Собственника или лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, выдавать в день обращения справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и (или) из долевой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.15. Принимать участие в приемке на коммерческий учет индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний прибора учета.
3.1.16. Не позднее трех дней до проведения работ внутри Помещения(и) Собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его

причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника и (или) пользующихся помещением(ами) в этом Многоквартирном доме лиц, общему имуществу Собственников Помещений в Многоквартирном доме, а также по требованию Управляющей организации либо Собственника составляется Акт нарушения условий Договора или нанесения ущерба. В случае письменного признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а при его отсутствии лиц, пользующихся его Помещением(ами) в этом Многоквартирном доме, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение трех часов с момента сообщения о нарушении Собственником или лицом, пользующимся его Помещением(ами) в Многоквартирном доме, представитель Управляющей организации и подрядной организации не прибыли для проверки факта нарушения и если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без их присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии, и в нем фиксируется факт неприбытия представителей Управляющей и подрядной организации.

6.3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения; причину и последствие недостатков — факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего Договора или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) лиц, пользующихся его Помещением(ами). В этом Многоквартирном доме, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

7. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору управления

7.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору управления осуществляется на общем собрании Собственников Помещений в Многоквартирном доме, в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказанных услуг и выполнения работ (в том числе путем проверки журналов выполнения работ и услуг, а также проведения соответствующих экспертиз);
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями раздела 6 настоящего договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствием установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно законодательству.

7.2. Принятые решения общего собрания о выполнении обязательств по договору управления и видов работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссии по обследованию составляется соответствующий акт, один экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников.

7.3. Контроль за поставкой коммунальных ресурсов надлежащего качества на границах эксплуатационной ответственности производится Управляющей организацией в

первыми, превышающими установленную продолжительность. Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трети от ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставляемых или некачественно предоставляемых услуг за каждый день нарушения.

5.4. В случае невыполнения определенных работ (за исключением аварийных работ) в сроки, установленные в пункте 3.1.9 настоящего договора, управляющая организация обязана уплатить Собственнику (по согласию сторон) неустойку в размере процентов от стоимости соответствующих работ.

5.5. В случае переноса работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме на срок более чем 30 дней без согласия Собственника помещений в многоквартирном доме управляющая организация обязана уплатить Собственнику (по согласию сторон) неустойку в размере _____ процентов от стоимости соответствующих работ.

5.6. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги и нарушения порядка установленного частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации плателик обязан уплатить управляющей организации пени в размере _____. При этом Управляющая организация вправе требовать с Собственника компенсации убытков, связанных с реализацией мероприятий по поташению задолженности.

5.7. В случае допуска посторонних лиц к пользованию помещениями в многоквартирном доме и несанкционированного подключения к внутренней инженерной системе, виновная сторона обязана уплатить на специальный счет Собственников (по согласию сторон) штраф в размере _____ процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу, определяемую исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа, действующего на день выявления нарушения.

Общее собрание Собственников может определить разовую премию управляющей компании за обнаружение нарушения.

5.8. Виновная сторона обязана уплатить управляющей организации штраф в размере (по согласию сторон) _____ процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу, определяемую исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа, действующего на день выявления нарушения, в случаях:

а) потребления коммунальных услуг с нарушением установленного договором порядка учета коммунальных ресурсов, возникшим во вмешательстве в работу соответствующего общего (квартирного) или индивидуального прибора учета, а также распределителей;

б) несоблюдения установленных сроков извещения об утрате (неисправности) указанных приборов учета или распределителя, расположенных внутри помещений;

в) невнесения платы за коммунальные услуги за лиц, проживающих в жилом помещении и не указанных в пункте 2.3 настоящего договора;

г) при иных действиях лиц, пользующихся помещением(ями) в многоквартирном доме, в результате которых искажаются показания прибора учета и распределителей, управляющая организация обязана проинформировать Собственников на годовом отчетном собрании о фактах п. 5.8.

5.9. При выявлении управляющей организацией факта проживания в жилом(ых) помещении(ях) Собственника лиц, не указанных в пункте 2.3 настоящего договора, и несения за них платы за коммунальные услуги управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника убытков, причиненных другими Собственниками и управляющей организацией.

6. Порядок оформления факта нарушения условий настоящего договора

6.1. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также

Собственников Помещений в Многоквартирном доме, в том числе значение размера платы за капитальный ремонт на 1 кв. м Помещения и размер начисленной платы за оплачиваемый

месяц;

г) плату за все виды коммунальных услуг, предоставляемых в Многоквартирном доме, в том числе значения тарифов (цен) на коммунальные услуги, единицы измерения объема

(количества) коммунальных ресурсов или отведенных сточных вод, объем (количество) потребленных в течение расчетного периода коммунальных ресурсов и отведенных сточных

вод и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц;

5) сведения об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

6) сведения о размере задолженности перед управляющей организацией за предыдущие периоды (отдельно по каждому подпункту «а» - «г» подпункта 4 настоящего пункта);

7) сведения о предоставлении мер социальной поддержки на оплату жилого помещения и коммунальных услуг;

8) сумма начисленных пеней;

9) другие сведения, предусмотренные законодательством и настоящим договором.

При наличии соответствующего договора между управляющей организацией и

наймодателем в платежный документ может быть включена плата за пользование жилым помещением (плата за наем).

4.8. Платежник вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги

управляющей организации на ее банковский счет через кассы ООО «РИЦ-Регион»

Ответственность за последствия внесения платы за жилое помещение и коммунальные

услуги на счет, не принадлежащий управляющей организации, несет платежник. В случае

изменения банковского счета управляющей организации, на который платежник обязан

вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, управляющая организация

обязана направить платежнику заверенное печатным сообщением об изменении

банковского счета управляющей организации. Ответственность за последствия

ненадлежащего уведомления платежника об изменении банковского счета несет

управляющая организация.

4.9. Использование Помещения не является основанием невнесения платы за жилое

помещение и отопление.

4.10. Платежник вправе осуществлять предоплату с последующим перерасчетом

размера платы при необходимости.

4.11. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за

счет Собственника на основании дополнительного соглашения к настоящему Договору,

подготовленного на основании решения общего собрания Собственников Помещений в

Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт

Многоквартирного дома, принятого с учетом предложений управляющей организации о

сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости работ порядке

финансирования ремонта, срока возмещения расходов, с созданием отдельного счета для

сбора средств собственников на капитальный ремонт общего имущества Многоквартирного

дома и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны

несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и

настоящим Договором.

5.2. В случае обнаружения Собственником расходов управляющей организацией

средств, противоречащего условиям данного Договора, Управляющая организация в течение

30 дней с момента соответствующего уведомления обязана их возполнить за счет

собственных средств.

5.3. В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с

- а) содержание общего имущества многоквартирного дома;
- б) текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- в) коммунальные услуги;
- г) капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- д) возмездное пользование общим имуществом в многоквартирном доме;
- е) иные цели, определенные общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

4.3. В случае если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников жилых помещений многоквартирного дома в установленном действующим законодательстве порядке определили размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, данный размер определяется в соответствии с программой.

4.4. Перечень и стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту имущества собственников помещений в многоквартирном доме устанавливаются ежегодно на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений управляющей организации и собственников.

4.5. Управляющая организация за 30 дней до окончания каждого года действия настоящего договора вносит предложения по изменению перечней, а также смету расходов на исполнение услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Указанная смета после ее утверждения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об изменении на следующий отчетный период является основанием размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг гражданам по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законодательством (тарифы, действующие на момент подписания договора, приведены в приложении №2 к настоящему договору).

В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта, но не ранее дня, установленного пунктом 3.1.12 настоящего договора.

4.7. В платежном документе, выдаваемом управляющей организацией (платежный чек, квитанция, выписка из лицевого счета), указывается адрес, сведения о собственнике (наименование жилого помещения или муниципального фонда) с указанием фамилии и имени, наименования юридического лица, общая площадь помещения (для жилых помещений) — жилая площадь помещения — (в коммунальной квартире); фамилии, имени и отчества индивидуального предпринимателя), номер ее банковского счета и банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты, адрес сайта в сети Интернет;

(сумма начисленной платы за содержание общего имущества собственников в многоквартирном доме, в том числе значение размера платы за содержание на 1 кв. м помещения и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц);

плата за текущий ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе значение размера платы за текущий ремонт на 1 кв. м помещения размер начисленной платы за оплачиваемый месяц;

плата за капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, рассчитанную в соответствии с решением общего собрания

аренды и согласовании со старшим по дому (председателем домового комитета) использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества многоквартирного дома на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

3.8. Заключить договоры со специализированными организациями на проведение технического обслуживания ВЛГО и диагностики газопроводов, расположенных в квартирах.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме;
- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;
- знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.

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

3.4.3. Требовать изменения размера платы и получать от Управляющей организации сведения о состоянии своих расчетов по оплате:

- а) за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;
- б) за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;
- за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

4. Цена договора, размер платы за содержание, ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и порядок ее внесения

4.1. Цена договора (комплекс услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг) определяется как сумма ежемесячных платежей за жилое помещение и коммунальные услуги, которые обязаны оплатить потребители услуг (далее — плателщики в Многоквартирном доме) Управляющей организацией в период действия договора.

4.2. Управляющая организация использует подомовой учет собранных денежных средств по целевому назначению:

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.3.2. При временном неиспользовании Помещения(й) для проживания более 3-х дней сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в Помещение(я).

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить без согласования с Управляющей организацией никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома;

б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;

в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности вводной электрической сети (более кВт), дополнительные секции приборов отопления;

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

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

е) не ухудшать доступ к общему имуществу, в том числе работами по ремонту Помещений Собственника, не разрешать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не разрешать и не разрешать своим имуществом, строениями, материалами и (или) отходами эвакуационные пути и места общего пользования;

ж) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации не позднее трех рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении лиц льгот по оплате коммунальных услуг с применением подтверждающих документов, а также об изменении объемов потребления ресурсов в жилых помещениях с указанием мощности и планируемых режимах работы установленных в нежилом помещении потребляющих устройств (газо-, водо- и электроснабжения и других данных), необходимых для определения объемов потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты расчетным путем.

3.3.5. Обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния многоквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб — в любое время суток.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутренних инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.7. Вносить предложение для решения собрания собственников о сдаче в аренду нежилых помещений (технические этажи мастеровские, подвалы и чердачные помещения), мансарды многоквартирного дома, размещать оборудование и чердачные помещения (подвалы) многоквартирные несущие конструкции дома (наружные стены под размещение рекламы), предоставлять в пользование коммунальные устройства (подвальные жёлоба вертикальные каналы в самоточных сетях, отсекающих электросетей для размещения инженерных сетей с оформлением договоров