

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Ульяновск

« 01 » 01 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Железнодорожного района г. Ульяновска», в лице директора Тарханова Дмитрия Алексеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и Собственники жилых помещений в многоквартирном доме № 27 по ул. Хрустальная, общей площадью 3694 03 кв.м.:



именуемый (ые) в дальнейшем «Собственник» («Пользователь»), с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

ТЕРМИНОЛОГИЯ, используемая в тексте договора.

Арендатор – пользователь помещением (-ями) на основании договора аренды, заключенного с Собственником.

Внутренняя граница эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме

и имуществом Собственников (нанимателей, пользователей) устанавливается:

По системе энергоснабжения — до индивидуальных, общих (квартирных, комнатных) приборов учета электрической энергии, расположенных в поэтажных электрических щитках. В случае отсутствия индивидуальных, общих (квартирных, комнатных) приборов учета и (или) размещения его внутри помещения, принадлежащего Собственнику (пользователю), то до автоматических выключателей, при размещении автоматических выключателей в помещении, принадлежащего Собственнику (пользователю), то до стены квартиры со стороны подъезда МКД. Индивидуальные, общие (квартирные, комнатные) приборы учета электрической энергии к общедомовому имуществу не относятся.

По системе холодного и горячего водоснабжения - до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков;

По системе отопления - до вентиля на подводках к стоякам центрального отопления, при их отсутствии – до плоскости гайки на приборе отопления со стороны подводки от стояка центрального отопления;

По системе водоотведения (канализация) - соединения квартирной гребенки к общему стояку канализации.

По системе газоснабжения - до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков.

Внешняя граница эксплуатационной ответственности устанавливается:

- на инженерных системах (сетях) электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

- на инженерных системах (сетях) газоснабжения, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома – место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью;

- на земельном участке - в соответствии с границами, отраженными в кадастровом паспорте на земельный участок.

Внутриквартирное оборудование — оборудование находящиеся в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме и не входящие в состав внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг.

Жилое помещение (квартира, комната) – обособленная часть многоквартирного дома, состоящая из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием.

Капитальный ремонт - это замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

Коммунальные услуги - осуществление деятельности Управляющей организации по подаче собственникам (пользователям) холодного водоснабжения (ХВС), горячего водоснабжения (ГВС), водоотведения, электроснабжения, газоснабжения и отопления, с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме;

Коммунальные ресурсы - холодная вода, теплоноситель, тепловая энергия, электрическая энергия, природный газ, используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

Многоквартирный дом (МКД) – единый комплекс недвижимого имущества, включающий придомовую территорию в установленных границах и расположенный на нем индивидуально-определенное здание, которое состоит из жилых (нежилых) помещений (квартир), которые находятся в собственности одного или более лиц (собственников) и помещений общего пользования, находящихся в общей долевой собственности.

Места общего пользования – обособленная часть многоквартирного дома, не являющаяся частью квартиры и предназначенная для обслуживания более одного жилого (нежилого) помещения в данном доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, при наличии лифты и лифтовые (иные) шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого (нежилого) помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).

Место заключения и исполнения договора управления МКД – многоквартирный дом № 27, расположенный по адресу город Ульяновск, ул. Хрустальная.

Нежилое помещение в многоквартирном доме - помещение в многоквартирном доме, которое не является жилым помещением и общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме - орган управления многоквартирным домом.

Общее имущество собственников – помещения общего пользования, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого (нежилого) помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанной придомовой территории.

Пользователь (-и) (наниматель (ли), потребитель (ли)) – физическое лицо, фактически проживающее и пользующееся жилым помещением в многоквартирном доме, в т.ч. на основании договора социального найма или договора найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда.

Придомовая территория – земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства. Границы и размер придомовой территории, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Ресурсоснабжающая организация – юридическое лицо независимо от его организационно - правовой формы, на основании договора с Управляющей организацией, осуществляющее поставку коммунальных ресурсов.

Размер платы за жилое помещение для собственников (пользователей) - сумма платежей за услуги и работы по управлению многоквартирным домом; содержанию, текущему ремонту и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также дополнительных услуг указанных в настоящем договоре и утвержденных на общем собрании Собственников.

Собственник(-и) - физическое или юридическое лицо, владеющее на праве собственности жилым и/или нежилым помещением, расположенном в многоквартирном доме, имеющее право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Управляющая организация – это организация, уполномоченная общим собранием собственников многоквартирного дома, выполнять решения собственников, в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, действующим законодательством РФ и условиями настоящего договора.

Совет многоквартирного дома – орган избираемый собственниками помещений МКД на общем собрании из числа собственников помещений в данном доме. Регистрация совета многоквартирного дома в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется. Из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель совета многоквартирного дома.

Текущий ремонт выполняется для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов) общего имущества многоквартирного дома

Управляющая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, осуществляющие деятельность в сфере оказания услуг по управлению многоквартирными домами на основании договора, заключенного в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Управление многоквартирным домом – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на выполнение решений собственников, принятых на общем собрании, для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также организацию обеспечения собственников (пользователей, нанимателей, арендаторов) жилищными, коммунальными и прочими услугами.

Энергетическая эффективность – характеристики, отражающие отношение полезного эффекта от использования энергетических ресурсов к затратам энергетических ресурсов, произведенным в целях получения такого эффекта, применительно к продукции, технологическому процессу, юридическому лицу, индивидуальному предпринимателю.

1. ЦЕЛЬ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Настоящий договор заключен сторонами на основании протокола внеочередного общего собрания собственников № 6/н от «10» ноября 2015 г., в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации и с иными нормами действующего жилищного законодательства.

1.2. Управляющая организация по заданию Собственников (пользователей) помещений в многоквартирном доме, в течение согласованного сторонами срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности сторон, обеспечить предоставление коммунальных услуг Собственникам (пользователям), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.3. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома отражается сторонами в разделе 5 настоящего Договора и передача общего имущества многоквартирного дома в управление Управляющей организации не влечет за собой перехода к ней права собственности на данное имущество.

1.4. Управляющая организация на основании настоящего договора выступает от имени, по поручению, за счет и в интересах Собственников (пользователей) в договорные отношения:

а) с ресурсоснабжающими организациями при заключении договоров на поставку коммунальных ресурсов, с целью обеспечения получения Собственникам (пользователям) коммунальных услуг (ХВС, ГВС, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, газоснабжение) надлежащего качества и рационального использования коммунальных ресурсов (холодной воды, электрической энергии, тепловой энергии, природного газа, теплоносителя), энергосбережения и повышения энергетической эффективности МКД. Настоящий пункт утрачивает силу в случае если нормами действующего жилищного законодательства будут предусмотрены прямые договора на поставку соответствующего коммунального ресурса, заключаемого между Собственниками (нанимателями) помещений и соответствующей Ресурсоснабжающей организацией;

б) с подрядными организациями, в целях получения Собственниками (пользователями) качественных жилищных

услуг в рамках настоящего договора;

в) со специализированными организациями (платежными агентами: операторами по приему платежей, платежными субагентами) на оказание услуг по начислению (перерасчету), приему (сбору) платы за содержание и ремонт общего имущества, дополнительные и коммунальные услуги и перечислению денежных средств на специальный банковский счет Управляющей организации (Ресурсоснабжающей организации), по подготовке и оформлению документов для регистрации граждан;

г) со специализированной организацией (энергосервисной организацией) оказывающей услуги по реализации Федерального закона №261-ФЗ от 23.11.2009 года «Об энергосбережении и энергетической эффективности»;

д) с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом МКД на возмездной основе.

1.5. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников жилых (нежилых) помещений в МКД и для иных лиц, пользующихся помещениями.

1.6. Настоящий договор является смешанным договором.

1.7. На период действия настоящего договора и в соответствии со ст. 185 ГК РФ, ст. 53-54 ГПК РФ Собственник (и) уполномочивает (уполномочивают) Управляющую организацию в рамках настоящего договора представлять интересы Собственника (-ов) перед третьими лицами; от имени и в интересах Собственника (-ов) совершать действия, за исключением случаев, оговоренных в ст. 185.1 ГК РФ; представлять интересы Собственника (ов) в судах общей юрисдикции со всеми права и обязанностями, предусмотренными ст. 35 и 39 ГПК РФ.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. приступить к выполнению своих обязательств, оговоренных в тексте настоящего договора, в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим жилищным законодательством, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов;

2.1.2. обеспечить своими силами и/или силами третьих лиц, в том числе ресурсоснабжающих организаций, на основании договоров:

а) оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, согласно условиям настоящего договора и при наличии соответствующего оборудования (сети, системы), в том числе:

- по организации подготовки многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, в порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации;

- по сбору и вывозу твердых коммунальных отходов (ТКО) из многоквартирного дома и придомовой территории;

- по обеспечению работы лифтового хозяйства (оборудования);

- по обеспечению работы автоматического запирающего устройства входной двери, коллективной антенны;

- по обеспечению круглосуточной ежедневной работы аварийно-диспетчерской службы для устранения возникших неисправностей на общедомовых инженерных сетях;

- по обслуживанию внутридомовых инженерных сетей: центрального отопления, холодного и горячего водоснабжения; систем водоотведения; электрических сетей, газовых сетей, вентиляционной системы; пожарной сигнализации (системы пожаротушения), в зоне эксплуатационной ответственности «Управляющей организации»;

- по начислению, сбору и перерасчету платежей: за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные и дополнительные услуги через специализированные организации (платежных агентов);

- по обслуживанию общедомовых приборов учета на газ, электроэнергию, ГВС, ХВС, тепловой энергии (при наличии соответствующего оборудования);

- по обслуживанию и содержанию строительных конструкций (ограждений); оборудования, сетей (систем), входящих в состав общего имущества МКД.

б) по обеспечению предоставления коммунальных услуг (при наличии соответствующего оборудования (сети, системы));

- по обеспечению отоплением и горячим водоснабжением;

- по обеспечению холодным водоснабжением и водоотведением;

- по обеспечению электроснабжением;

- по обеспечению газом для бытовых нужд.

в) оказания услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, стандартам управления многоквартирным домом (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. N 416);

г) выполнения работ (мероприятий) по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, в том числе проведение энергоаудита многоквартирного дома при наличии решения общего собрания собственников помещения и принятия на данном собрании собственниками помещений размера платы, с учетом предложений Управляющей организации.

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

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

- контролировать своевременную поставку коммунального ресурса, надлежащего качества и в достаточном объеме, со стороны ресурсоснабжающих организаций;

- заключать договоры на пользование общим имуществом многоквартирного дома с третьими лицами на основании решения общего собрания собственников помещений МКД, оговорив в протоколах общего собрания собственников порядок передачи общего имущества в пользование третьим лицам, размер платежа, условия последующего направления полученных денежных средств на содержание и ремонт общедомового имущества многоквартирного

дома. Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов, направляются на оплату услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников;

- своевременно предоставлять Собственникам необходимый перечень (объем) и стоимость работ по текущему ремонту общедомового имущества, для последующего принятия решений на общем собрании собственников помещений МКД;

- представлять Собственнику предложения о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного дома, для последующего принятия решений на общем собрании собственников помещений МКД;

- заключать договора со специализированными организациями (платежными агентами: операторами по приему платежей, платежными субагентами) на оказание услуг по начислению, перерасчету и приему (сбору) платы за содержание и ремонт общего имущества, дополнительные и коммунальные услуги, перечислению собранных денежных средств и по подготовке документов, оформлению документов для регистрации граждан;

- проводить энергоаудит МКД, заключать энергосервисный договор (контракт) со специализированными организациями, при утверждении общим собранием Собственников помещений размера финансирования с учётом предложений Управляющей организации;

- надлежащим образом исполнять иные свои обязательства в рамках настоящего договора;

2.1.4. информировать Собственника (пользователя) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим договором, путем размещения соответствующей информации в местах, определенных для размещения объявлений: доска для объявлений, либо входная дверь подъезда, либо информационный стенд в подъезде, в сроки, оговоренные действующим законодательством РФ.

В случаях аварийных ситуаций в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома, информировать собственника о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг в течение одних суток с момента обнаружения, путем размещения соответствующего объявления на подъездах либо на досках объявлений в подъездах (дверях подъезда) многоквартирного дома, а в случае личного обращения Собственника (пользователя) – немедленно;

2.1.5 хранить и по мере необходимости вносить в имеющуюся техническую документацию МКД изменения, отражающие состояние многоквартирного дома, внутридомового инженерного оборудования и объектов придомового благоустройства, в соответствии с результатами проводимых осмотров, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением условий настоящего договора;

2.1.6 осуществлять прием, рассмотрение заявлений, жалоб, предложений и обращений Собственников (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;

2.1.7 направлять своего представителя, на основании заявки Собственника (пользователя) для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Собственников (пользователей) помещений в многоквартирном доме или помещению (имуществу) Собственника (пользователя);

2.1.8 проводить, в заранее согласованное с Собственником (пользователем) время проверки:

- технического состояния общего имущества многоквартирного дома, в т.ч. инженерно-технического оборудования, расположенного в жилых и нежилых помещениях;

- состояния и работы, установленных индивидуальных приборов учета и сохранности пломб в жилых и нежилых помещениях;

- правильности учета потребления ресурсов, согласно показаниям индивидуальных приборов учета.

В случае если Собственник (пользователь) не допустил представителя Управляющей организации в занимаемое им жилое или нежилое помещение в согласованные дату и время и при этом в отношении Собственника (пользователя), проживающего в жилом помещении, у Управляющей организации отсутствует информация о его временном отсутствии в занимаемом жилом помещении, Управляющая организация составляет акт об отказе в допуске в жилое или нежилое помещение. Акт об отказе в допуске Управляющей организации в жилое или нежилое помещение, в т.ч. к приборам учета, расположенным в жилом или в нежилом помещении Собственника (пользователя), подписывается Управляющей организацией и Собственником (потребителем), а в случае отказа Собственника (потребителя) от подписания акта - Управляющей организацией и 2 незаинтересованными лицами.

В акте указываются дата и время прибытия Управляющей организации для проведения проверки, причины отказа Собственника (потребителя) в допуске Управляющей организации в жилое или нежилое помещение, в т.ч. к приборам учета (если они были заявлены), иные сведения, свидетельствующие о действиях (бездействии) Собственника (потребителя), препятствующих Управляющей организации в проведении проверки. Управляющая организация обязана передать 1 экземпляр акта Собственнику (потребителю).

В случае отказа Собственником (пользователем) в допуске к приборам учета Управляющая организация вправе произвести начисление платы за коммунальные услуги, исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунальной услуги Собственниками (потребителем), определенного по показаниям индивидуального прибора учета за период не менее 6 месяцев (для отопления - исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления), а если период работы прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за

фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев (для отопления - не менее 3 месяцев отопительного периода) начиная с даты, когда Управляющей организацией был составлен акт об отказе в допуске в жилое или нежилое помещение, в т.ч. к прибору учета, до даты проведения проверки, но не более 3 расчетных периодов подряд;

2.1.9. информировать Собственников (пользователей) о выполненных работах по обслуживанию многоквартирного жилого дома, с оформлением Актов выполненных работ, в соответствии с разделом 4 настоящего договора;

2.1.10 предупреждать и/или выдавать предписания Собственникам (пользователям) о необходимости устранить нарушения, связанные с использованием Собственником (пользователем) мест общего пользования не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов других Собственников (пользователей).

В случае неисполнения требований (предписаний) Управляющей организации о необходимости устранения нарушений норм "Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме" либо допущения повторных нарушений, Управляющая организация вправе в судебном порядке потребовать соблюдение норм "Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме" со стороны Собственников (пользователей);

2.1.11. в случае изменения состава общего имущества многоквартирного дома и/или необходимости проведения работ для восстановления работоспособности конструктивных элементов и инженерных систем (оборудования) многоквартирного дома формировать для Собственников жилых/нежилых помещений перечень работ и услуг по содержанию и по текущему ремонту общедомового имущества и представлять его на утверждение общего собрания Собственников, для утверждения на общем собрании собственников помещений;

2.1.12. организовать предоставление Собственнику (пользователю) не позднее 15 числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата, платежного документа на оплату коммунальных услуг, услуги «Содержание и ремонт общего имущества», дополнительных услуг и внесения платежа для создания резервов на ремонт общего имущества (резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ), разработанного на основании норм действующего законодательства:

- путем размещения платежного документа в личном кабинете зарегистрированного пользователя в Интернете: на сайте www:Укжд.рф, в том числе на сайте государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) dom.gosuslugi.ru в сроки, предусмотренные законодательством РФ;

- собственникам (пользователям), не прошедших регистрацию в личном кабинете, через председателя и/или членов Совета многоквартирного дома, путем доставки платежного документа в запечатанном виде до почтового ящика, расположенного в подъезде МКД;

Собственник (пользователь) вправе лично получить в Управляющей организации платежный документ или на основании заявления Собственника (пользователя) платежный документ может быть направлен по почте заказным письмом с отнесением почтовых расходов на Собственника (пользователя).

В случае изменения действующего законодательства по срокам оплаты за жилищные, коммунальные и дополнительные услуги, Управляющая организация обязана организовать предоставление Собственнику (пользователю) платежного документа не позднее 05 числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата в порядке, предусмотренном п. 2.1.12 настоящего договора.

В случае, оговоренном в п. 4.3. настоящего договора, платежные документы на оплату коммунальных услуг предоставляет соответствующая Ресурсоснабжающая организация.

2.1.13. информировать (уведомлять) Собственников (пользователей) об изменении порядка начислений (расчета) и размера платы за услугу «Содержание и ремонт общего имущества», дополнительных услуг и размера платежа для создания резервов на ремонт общего имущества (резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ) в рамках настоящего договора, путем вывешивания объявлений на информационных досках в подъездах многоквартирных домов, на сайте www:Укжд.рф, в пунктах приема платежей не позднее, чем за 30 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься данный платеж;

2.1.14. осуществить перерасчет размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с 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 N 491;

2.1.15. организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание принятого на обслуживание общего имущества на основании заявок собственников (нанимателей) по телефонам:

диспетчерская служба: 36 20 22

аварийная служба: 27 44 99

2.1.16. осуществлять контроль за работой общедомовых приборов учета (водомеров, электросчетчиков, теплосчетчиков и т.д.) и ежемесячно осуществлять снятие показаний общедомовых приборов учета в период с 20 по 25 числа текущего месяца с последующей передачей показаний в ресурсоснабжающую организацию. В случае если председатель Совета дома (член Совета дома) или иное лицо, уполномоченное Собственниками помещений, изъявит желание участвовать при снятии показаний общедомовых приборов учета, заблаговременно уведомить указанных лиц о дне и времени снятия показаний;

2.1.17. передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы в течение 30 (тридцати) дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации;

2.1.18. предоставлять Собственникам (пользователям) информацию (документы) в соответствии с Правилами о предоставлении коммунальных услуг собственникам (пользователям) и постановлениями Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 и от 23.10.2010 № 731;

2.1.19. осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами

органов государственной власти;

2.1.20. в оговоренные время и дату предоставить доступ к местам установки общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов Ресурсоснабжающим организациям для обследования на предмет установления наличия (отсутствия) технической возможности установки коллективных (общедомовых) приборов учета, их установки, ввода в эксплуатацию, а также проверки состояния таких приборов учета и распределителей, факта их наличия или отсутствия, проверки достоверности представленных Собственниками (потребителями) сведений о показаниях приборов учета и распределителей путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки (в случаях, когда снятие показаний таких приборов учета и распределителей осуществляют потребители);

2.1.21. на основании письменной заявки Собственника или пользователя помещений в многоквартирном доме направлять своего представителя для составления акта о нанесении ущерба личному имуществу Собственника или общему имуществу многоквартирного дома в срок, указанный в договоре управления;

2.1.22. ежеквартально размещать на информационных досках, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома, информацию, предусмотренную Правилами предоставления коммунальных услуг Собственникам (пользователям);

2.1.23. комиссионно составить акт о протитии (затоплении), с указанием причин протития (затопления), в трехдневный срок с момента получения заявки от Собственника (пользователя);

2.1.24. на основании письменного заявления Собственника, в течение пяти рабочих дней выдать ему выкопировку текста настоящего договора без предоставления перечня собственников, подписавших настоящий договор;

2.1.25. принимать от собственников (пользователей) показания индивидуальных приборов учета и использовать их при расчете размера платы за коммунальную услугу за тот расчетный период за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных Собственником (пользователем) сведений об их показаниях.

В случае непредставления собственником (пользователем) показаний прибора учета за расчетный период в сроки, установленные в п. 2.2.3 настоящего договора, расчет размера платы за коммунальные услуги производится исходя из среднемесячного объема потребления коммунальных услуг начиная с расчетного периода, за который потребитель не представил показания прибора учета до расчетного периода (включительно), за который потребитель представил исполнителю показания прибора учета, но не более 6 расчетных периодов подряд.

По истечении шести месяцев, не предоставления показаний приборов учета, Управляющая организация обязана не позднее 15 дней со дня истечения указанного 6-месячного срока провести указанную в пункте 82 Правил предоставления коммунальных услуг проверку и снять показания прибора учета.

2.2. Управляющая организация имеет право:

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 (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;

2.2.3. в случае не представления Собственником (пользователем) данных о показаниях индивидуальных приборов учета, установленных в помещениях, принадлежащих Собственнику (пользователю) до 26 числа текущего месяца, производить расчет размера оплаты коммунальных услуг в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам (пользователям);

2.2.4. предъявлять требования к Собственнику (пользователю) по своевременному внесению платы за коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, дополнительные услуги и платежа для создания резервов на ремонт общего имущества (резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ), а в случае их неоплаты (неполной оплаты):

- предоставить рассрочку по оплате задолженности за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги, путем заключения соглашения;

- обратиться в суд с соответствующим исковым заявлением, с последующим направлением исполнительного листа для принудительного исполнения;

2.2.5. средства, полученные за счет экономии предоставляемых коммунальных ресурсов, направлять на оплату работ по обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

2.2.6. ограничивать или приостанавливать в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, предоставление Собственнику (пользователю) коммунальной услуги при наличии задолженности у Собственника (пользователя) по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги. Возобновление предоставления Собственнику (пользователю) коммунальной услуги, в отношении которой было введено ограничение или приостановление, происходит после погашения задолженности, либо заключения сторонами соглашения о предоставлении рассрочки по оплате задолженности. Возобновление предоставления коммунальной услуги производится за счет Собственника (пользователя).

2.2.7. дополнительно выставить Собственникам (пользователям) к оплате затраты, связанные с выполнением работ и оказанием услуг, не отраженных в таблице № 2 п. 4.1 настоящего договора (в том числе возникшим по объективным причинам) либо стоимость выполненных Управляющей организацией непредвиденных неотложных работ, в том числе вызванных аварийными ситуациями, произошедшими не по вине Управляющей организации, и принятых уполномоченным лицом, в части превышения размера резерва на выполнение непредвиденных

неотложных работ, созданного в соответствии с условиями настоящего договора.

При этом объем (перечень) данных работ (услуг) и их стоимость подлежат согласованию с Советом МКД;

2.2.8. устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета, либо в случае выхода из строя (истечения срока эксплуатации и т.д.) индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об установлении количества таких граждан.

Указанный акт подписывается Управляющей организацией и Собственником (пользователем), а в случае отказа Собственника (пользователя) от подписания акта – Управляющей организацией, и не менее чем двумя незаинтересованными лицами и председателем Совета дома (если он избран).

В этом акте указываются дата и время его составления, адрес, фамилия, имя, отчество собственника (пользователя) и место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителей. В случае если собственник (пользователь) отказывается подписывать акт или собственник (пользователь) отсутствует в жилом помещении во время составления акта, в этом акте делается соответствующая отметка. Управляющая организация обязана передать 1 экземпляр акта собственнику (пользователю).

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

2.2.9. на платёжном документе располагать любую информацию для Собственников (пользователей), в том числе рекламного характера и в отношении третьих лиц. В случае поступления денежных средств на счет Управляющей организации от третьих лиц за размещение информации рекламного характера, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации, оставшиеся денежные средства в соответствии с решением Собственников, направляются на оплату услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

2.2.10. вводить в эксплуатацию индивидуальные, общие (квартирные, комнатные) приборы учета, а также устанавливать на индивидуальные, общие (квартирные, комнатные) приборы учета коммунальных услуг индикаторные (антивандальные) пломбы (устройства), фиксирующие использование устройств, искажающих значения измерений, а так же факта несанкционированного вмешательства в работу прибора учета.

При выявлении факта несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, в том числе с помощью указанных видов пломб (устройств), Управляющая организация в праве инициировать привлечение к административной ответственности Собственников (пользователей).

2.2.11. не менее одного раза в год производить плановые обходы со снятием контрольных показаний и составлением предписаний на замену приборов учета (гос. поверка, в случае истечения межповерочного интервала, либо при наличии сомнения в правильности работы прибора учета), а также в случае не сохранности (нарушения) пломб составлять и выдавать Собственникам (пользователям) предписание на замену индивидуальных приборов учета и производить расчет за потребленные коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг;

2.2.12. 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 (пользователей, нанимателей) устранения самовольного переустройства и/или самовольной перепланировки жилого/нежилого помещения (внутренних инженерных систем в помещении) и/или мест общего пользования, в том числе путем обращения в суд с соответствующими исками;

2.2.13. в соответствии с Актом приема-передачи, утвержденном на внеочередном общем собрании собственников помещений, выставлять (начислять) собственникам (нанимателям) в платежных документах к оплате работы (услуги), выполненные предыдущей управляющей организацией в период действия договора управления многоквартирным домом, но в полном объеме не оплаченных со стороны собственников (нанимателей);

2.2.14. при необходимости безвозмездно пользоваться общим имуществом многоквартирного дома для достижения целей настоящего договора, в том числе организовывать пункты приема платежей от Собственников (пользователей) за ЖКУ и дополнительные услуги, бытовые помещения для размещения рабочего персонала, складские помещения для размещения необходимых материалов и документации для нужд данного многоквартирного дома и по согласованию с Советом МКД, при соблюдении соответствующих необходимых мер безопасности;

2.2.15. заключить с третьим лицом (РСО, подрядным организациям, УО в управлении которой перешел МКД) договор уступки права требования (договора цессии), по которому передать частично или полностью сумму задолженности Собственников (нанимателей) за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги, возникшие в рамках настоящего договора.

2.3. Проведение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

2.3.1 Управляющая организация имеет право:

- **инициировать** проведение внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по рассмотрению вопросов: об утверждении перечня (объемов) работ (услуг) по содержанию и по текущему/капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме; об определении источника финансирования (в том числе резервов на ремонт общего имущества (резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ); об определении или изменении размера платы за содержание и ремонт жилья, по текущему/капитальному ремонту, размера платежа по созданию резервов на ремонт общего имущества (резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ), а также о порядке внесения такой платы; о представлении собственникам помещений в многоквартирном доме отчета о выполнении договора управления (ст. 154, 156 ЖК

РФ);

- **принимать** участие в годовом и во внеочередном общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме, проводимых в форме собрания путем совместного присутствия или заочного голосования.

2.3.2. Инициатор проведения общего собрания размещает информацию о созыве общего собрания собственников помещений за 10 дней до его проведения, с указанием повестки дня общего собрания, даты, места и времени его проведения - на информационных стендах (досках объявлений), размещенных в подъездах многоквартирного дома. Размещение информации о созыве общего собрания собственников помещений на информационных стендах (досках объявлений), расположенных в подъездах многоквартирного дома - является надлежащим уведомлением собственников о проведении общего собрания. Решения, принятые общим собранием собственников, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме инициатором путем размещения соответствующего сообщения об этом на информационных стендах (досках объявлений), расположенных в подъездах многоквартирного дома, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

2.3.3. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

а) принятие решения о реконструкции многоквартирного дома, о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта, о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, о размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом субъекта Российской Федерации установлен минимальный размер фонда капитального ремонта), выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете;

б) принятие решения о получении Управляющей организацией кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства;

в) принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;

г) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

д) по выбору способа управления многоквартирным домом;

е) принятие решения об утверждении размера платы за содержание и ремонт общедомового имущества МКД, в т.ч. включающую в себя плату за услугу по управлению многоквартирным домом; утверждение платы за дополнительные работы (услуги); утверждение размера платежа по резервам на ремонт общего имущества (резерву на выполнение непредвиденных неотложных работ) Размер платы за содержание и ремонт общедомового имущества МКД, за дополнительные работы (услуги) и размер платежа по резервам на ремонт общего имущества (резерву на выполнение непредвиденных неотложных работ) определяются с учетом предложений Управляющей организации и устанавливаются на срок один год, если иной порядок и сроки не оговорены условиями настоящего договора;

ж) принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об утверждении перечня работ (объема) по текущему ремонту и определение размера платы с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок один год, если иной порядок и сроки не оговорены условиями настоящего договора;

з) иные вопросы, отнесенные Жилищным кодексом РФ к компетенции общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме;

2.3.4. При созыве и проведении общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме по инициативе собственника, он обязан:

- известить Управляющую организацию за 10 дней до его начала, с предоставлением ей Уведомления о его проведении с указанием повестки дня, инициатора проведения общего собрания, места и времени проведения общего собрания;

- предоставить в Управляющую организацию протокол общего собрания собственников, протокол счетной комиссии - в течение десяти дней со дня принятия решений на общем собрании.

2.3.5. Собственники осуществляют голосование в порядке, оговоренном в ст. 47 и 47.1 ЖК РФ и в Регламенте о созыве и проведении общего собрания собственников, утвержденном на общем собрании собственников.

2.3.6. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1 - 3.1 части 2 статьи 44 ЖК РФ решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме. Решение общего собрания, принятое в установленном ЖК РФ порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений, в том числе и для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

2.4. Утверждение годового отчета Управляющей организации.

2.4.1. Управляющая организация ежегодно в течение 1-го квартала текущего года представляет Собственникам (пользователям) помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления многоквартирным домом за предыдущий год (далее – годовой отчет), в рамках начисленных и собранных денежных средств.

До конца 1 квартала текущего года, Управляющая организация вправе размещать на информационных досках в подъездах многоквартирных домов, информацию о месте, где собственники могут ознакомиться с годовым отчетом.

2.4.2. Собственники помещений в многоквартирном доме в течение 1 –го месяца 2 – го квартала года, следующего за отчетным, обязаны на общем собрании собственников помещений утвердить либо сформулировать возражения по годовому отчету.

Протокол общего собрания собственников помещений с принятым решением в отношении годового отчета должен быть направлен в Управляющую организацию в течение 10 календарных дней.

2.4.3. Годовой отчет считается утвержденным Собственниками, если в течение 30 дней после его представления Собственникам в Управляющую организацию не поступили возражения, сформулированные Советом дома, а при его отсутствии на общем собрании собственников помещений.

2.4.4. В случае утверждения на общем собрании собственников помещений возражений по годовому отчету, Управляющая организация и Собственники в течение 5 календарных дней, с момента получения Управляющей организацией протокола общего собрания, обязаны создать Согласительную комиссию по разрешению возражений.

2.4.5. За 5 календарных дней до окончания 2 квартала текущего года, Согласительная комиссия обязана либо утвердить годовой отчет, либо передать неурегулированные возражения для разрешения в судебном порядке.

В случае не передачи в течение первых 10 календарных дней 1 месяца 3 квартала текущего года разногласий сторон на разрешение в суд, годовой отчет считается принятым и утвержденным собственниками.

2.5. Собственники (пользователи) имеют право:

2.5.1. на получение годового отчета о выполнении условий настоящего договора со стороны Управляющей организации;

2.5.2. осуществлять контроль за выполнением работ и оказанием услуг, предусмотренных разделом 4 настоящего Договора;

2.5.3. принимать участие в приеме выполненных работ (оказанных услуг), в соответствии с разделом 4 настоящего договора и предъявлять претензии по качеству выполненных работ (оказанных услуг, в том числе коммунальных), требовать составления акта, устранения некачественно выполненных работ (оказанных услуг, в том числе коммунальных) и перерасчета, в соответствии с нормами действующего жилищного законодательства;

2.5.4. получать информацию о размере платы за жилищно-коммунальные, дополнительные услуги и размера платежа по резервам на ремонт общего имущества (резерву на выполнение непредвиденных неотложных работ), в соответствии с условиями настоящего договора;

2.5.5. инициировать проведение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома для принятия решений по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания собственников, согласно ст. 44 - 48 ЖК РФ;

2.5.6. требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за ЖКУ и дополнительные услуги по настоящему договору, в связи с несоответствием их перечню, составу и периодичности выполнения либо выполнения работ (предоставление услуг, в том числе коммунальных) ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

2.5.7. проводить реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку жилых помещений только с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения. 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.

В случае осуществления самостоятельной замены обогревающих элементов и отключающих устройств, демонтажа системы пожарной сигнализации и т.д. при отсутствии письменного согласования с Управляющей организацией и решения общего собрания собственников, Собственники (пользователи) несут полную материальную и иную ответственность за вред причиненный здоровью (жизни) граждан, а так же имуществу как непосредственно своему, так и третьим лицам;

2.5.8 на получение платежного документа, оговоренного в п. 2.1.12 настоящего договора.

2.5.9. при наличии задолженности у Собственника (пользователя) по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги обратиться в Управляющую организацию с заявлением о предоставлении ему отсрочки или рассрочки по оплате задолженности за жилое помещение и коммунальных услуг с последующем заключением соответствующего соглашения, в установленном законом порядке.

2.6. Собственники (пользователи) обязаны:

2.6.1. ежемесячно не позднее 25 числа месяца следующего за расчетным месяцем, полностью вносить плату за ЖКУ и дополнительные услуги, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством, в размере и порядке, определенных условиями настоящего Договора.

В случае принятия изменений в статью 155 ЖК РФ в части сроков внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, установленного условиями договора управления, в данном случае собственники (пользователи) обязаны будут ежемесячно не позднее 10 числа месяца следующего за расчетным месяцем, полностью вносить плату за ЖКУ и дополнительные услуги;

2.6.2. 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

(пользователя) в случае аварийной ситуации на инженерных сетях в данном помещении, при его отсутствии в городе более 24 часов. При непредставлении такой информации, возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам и их имуществу;

2.6.3. в течение 10-ти календарных дней уведомить Управляющую организацию (специализированную организацию) о смене Собственника (пользователя), количества постоянно проживающих в квартире лиц, с предоставлением подтверждающих документов, а так же об изменении степени благоустройства помещения. При смене Собственника (пользователя) лицевой счет на жилое помещение подлежит переоформлению в течение месяца;

2.6.4. соблюдать правила: пользования жилыми/нежилыми помещениями, содержания МКД, бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства, зеленым насаждениям, а также:

- использовать помещение в соответствии с его назначением;

- бережно относиться к расположенному в помещении: санитарно-техническому оборудованию, внутридомовым инженерным системам, обеспечивать их сохранность; соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установку самодельных предохранительных электрических устройств, загромождение и загрязнение своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности, подчиняться требованиям проверяющих органов.

При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

В случае бездействия, Собственник (наниматель) несет полную материальную ответственность за причинный материальный ущерб как своему имуществу, так и имуществу третьих лиц;

- 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, инженерного и иного оборудования (в том числе рекламных конструкций) в помещении и/или на фасаде (внешней стене) многоквартирного дома без получения соответствующего разрешения (согласования) в установленном законодательством порядке;

- содержать собак и кошек в отдельных квартирах допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городах и населенных пунктах, не сбрасывать в канализацию наполнители для туалета животных;

- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

- не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы;

2.6.5. осуществлять оплату работ (услуг), не отраженных в таблице № 2 п. 4.1 настоящего договора, согласно калькуляции, составленной Управляющей организацией, и в соответствии с условиями настоящего договора;

2.6.6. не допускать непроизводительного расхода водопроводной воды, утечек через водоразборную арматуру;

2.6.7. немедленно сообщать в Управляющую организацию или аварийную службу, обо всех неисправностях системы водопровода и канализации, горячего водоснабжения и отопления;

2.6.8. обеспечить предоставление доступа в принадлежащее ему жилое/нежилое помещение представителям Управляющей организации:

- незамедлительно для устранения причин аварии;

- в согласованное сторонами время для проведения осмотров технического и санитарного состояния общего имущества, проведения замеров температуры, проведения проверок на предмет соответствия техническим нормам и правилам состояния внутриквартирного инженерного оборудования, обогревательных элементов и иного оборудования.

В случае если Собственник (пользователь) уклоняется от предоставления доступа в помещения для проведения осмотра общего имущества многоквартирного дома, расположенного в жилом/нежилом помещении, Управляющая организация составляет акт о недопуске в порядке, оговоренном п. 2.1.8 настоящего Договора. При не предоставлении доступа в помещения для проведения осмотра общего имущества многоквартирного дома более двух раз, Управляющая организация обращается в суд с соответствующим иском с отнесением на Собственника (пользователя) судебных издержек.

Собственник (пользователь) помещения несет полную материальную ответственность по возмещению ущерба третьим лицам (Управляющей организации, себе) в случае:

- аварийной ситуации, возникшей из-за не предоставления или не своевременного предоставления доступа в жилое/нежилое помещение,

- не предоставления или не своевременного предоставления доступа в жилое/нежилое помещение при аварийной ситуации;

2.6.9. при отсутствии квартирных (индивидуальных) приборов учета в течение 3-х рабочих дней, с момента вселения в жилое помещения, а так же в случае последующего вселения иных лиц, совершить действия по письменному уведомлению об этом Управляющую организацию;

2.6.10 рассмотреть на общем собрании Собственников помещений предложения Управляющей организацией по текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, в том числе объема его выполнения, размера финансирования Собственниками (пользователями) и принять соответствующие решения;

2.6.11 обязать пользователей и иных лиц аналогично исполнять те же обязанности, что и Собственник, согласно условиям настоящего договора;

2.6.12. в случае принятия решения на общем собрании собственников помещений, нести расходы на проведение

мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества многоквартирного дома;

2.6.13 при наличии индивидуальных приборов учета, ежемесячно в период с 23 по 25 числа текущего месяца снимать показания и предоставлять данные показания индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов в Управляющую организацию или её платёжному агенту. В случае, снятия показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов или предоставление их в Управляющую организацию (её платёжному агенту) в иные сроки, данные показания считаются не поданными, и объем потребленной коммунальной услуги рассчитывается исходя из среднемесячного объема (норматива) в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг и перерасчету в последующем не подлежат;

2.6.14. компенсировать ущерб Управляющей организации (штрафные санкции, штрафы, неустойки, убытки, вред, пени), если причиной послужило бездействие и действия Собственников (пользователей), 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;

2.6.15. при выборе иного способа управления или иной Управляющей организации на общем собрании собственников помещений утвердить Акт приема-передачи, в котором, в том числе отражаются в денежном выражении обязательства собственников (нанимателей, пользователей) по оплате выполненных работ (оказанных услуг) предыдущей управляющей организацией в период действия договора управления многоквартирным домом, но в полном объеме не оплаченных со стороны собственников (нанимателей), на основании платежных документов выставляемых Управляющей организацией. Данные суммы к оплате отражаются в платежном документе отдельной строкой в разделе дополнительные услуги;

2.6.16. устранять за свой счет повреждения, причиненные общедомовому имуществу, а также осуществлять ремонт либо замену поврежденного санитарного, технического и иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине этого Собственника (пользователя) либо со стороны других лиц совместно с ними проживающих;

2.6.17. соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими бытовыми приборами, а также выполнять требования по соблюдению пожарной безопасности в жилых помещениях и местах общего пользования;

2.6.18. в зимний период времени своевременно очищать козырьки (отлив), самовольно установленные на лоджиях и балконах, от снега (наледи, сосулек и т.д.);

2.6.19. неиспользование собственниками помещений не является основанием для невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

2.6.20. нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными нормативными правовыми актами действующего законодательства РФ и условиями настоящего договора.

2.7. Собственникам (пользователям) запрещается:

2.7.1. причинять вред общему имуществу в многоквартирном доме, в том числе расположенном внутри жилого/нежилого помещения;

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

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

2.7.4 использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки (более 4 Киловатт), рассчитанные исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем МКД;

2.7.5 проводить в помещении, а также в местах общего пользования переоборудование, демонтаж и реконструкцию внутридомовых инженерных сетей, систем пожарной сигнализации, 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;

2.7.6 самовольно нарушать пломбы на индивидуальных приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать индивидуальные приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

2.7.7 сбрасывать химические вещества и другие предметы (материалы, мусор, туалет для животных, тряпки и т.д.) в систему водоотведения (канализацию), препятствующие нормальной её эксплуатации и влекущие снижение её работоспособности и (или) засоры. В случае засорения системы водоотведения (канализации) строительным материалом, тряпками, туалетом для животных, химическими веществами, мусором и т.д. Собственники (пользователи) помещений, расположенных по одному стояку несут полную, солидарную ответственность за причиненный материальный ущерб иным собственникам (пользователям) помещением, расположенным на данном стояке;

2.7.8 подключать приборы и оборудование к инженерным сетям, влекущие ухудшение качества коммунальных услуг или угрозу возникновения аварийных ситуаций;

2.7.9. осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

2.7.10. несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

2.7.11. производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения управляющей организации.

2.8. Управляющей организации запрещается:

2.8.1. привлекать какие либо денежные средства под залог общедомового имущества МКД;

2.9. Представителями Управляющей организации, уполномоченными на взаимодействие с Собственниками (пользователя), выступают:

- руководители и мастера подрядных организаций;

- руководители структурных подразделений Управляющей организации.

2.10. Собственники помещений на общем собрании вправе избрать из числа собственников Совет многоквартирного дома. Полномочия членов Совета МКД и председателя Совета МКД оговорены в ст. 44 и ст.161.1 ЖК РФ

Председатель Совета многоквартирного дома, а в случае его временного отсутствия один из членов Совета многоквартирного дома, выступает уполномоченным лицом собственниками для взаимодействия с Управляющей организацией. В случае отсутствия на МКД Совета многоквартирного дома, уполномоченным лицом выступает любой собственник помещения МКД.

В случае расторжения настоящего договора члены Совета МКД совместно с Управляющей организацией осуществляют инвентаризацию расчетов и определяют порядок их погашения в соответствии с п. 3.35 настоящего договора и подписывают Акт приема-передачи.

2.11. Собственники в рамках настоящего договора уполномочивают Управляющую организацию осуществлять защиту прав и интересов собственников общедомового имущества МКД, в том числе путем подачи иска с требованиями об обязанности произвести демонтаж, приведение общедомового имущества (внутридомовых систем (сетей), конструкций) в первоначальное положение, доступа к общему имуществу МКД.

3. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

3.1. Цена договора (€) определяется исходя из договорной стоимости фактически выполненных работ и оказанных услуг как произведение суммы платежей за жилищные услуги (R) умноженных на площадь (S) МКД и коммунальные услуги, в том числе коммунальные услуги на общедомовые нужды (K), и платежей за дополнительные услуги (B) умноженные на 12 месяцев и на период действия договора (D).
$$€ = ((R+B)*S)+K) * 12 \text{ месяцев} * D.$$

В цену договора (€) не включаются целевые средства, получаемые Управляющей организацией от собственников (потребителей) в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения, предназначенных для создания резервов на ремонт общего имущества (или для создания резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ) при принятии общим собранием собственников решения о накоплении денежных средств на проведение ремонтных работ (на выполнение непредвиденных неотложных работ). Информация о создании таких резервов отражена в п. 3.26 – 3.32 настоящего договора.

3.2. Размер платы за жилищные услуги (договорная стоимость), размер платы за дополнительные услуги (работы) и размер платы по резервам на ремонт общего имущества (резерву на выполнение непредвиденных неотложных работ) определяются на общем собрании собственников помещений МКД с учетом предложений «Управляющей организации» и устанавливается на срок не менее одного года, если иное не оговорено условиями настоящего договора, утвержденных на внеочередном общем собрании собственников помещений МКД.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, размеры платежа для создания резервов на ремонт общего имущества (резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ), связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, должны быть соразмерны утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ.

Управляющая организация обязана обратиться в орган местного самоуправления для утверждения размера платы на жилищную услугу, в соответствии с ч. 4 ст. 158 ЖК РФ, в случае:

- если на общем собрании собственников помещений МКД не был утвержден размер платы на жилищную услугу с учетом предложений Управляющей организации и утвержденного перечня, объема услуг и работ;

- если размер платы на жилищную услугу был утвержден без учета предложений Управляющей организации и утвержденного перечня, объема услуг и работ, в этом случае считается, что размер платы на жилищную услугу собственниками помещений не утверждён;

- если общее собрание собственников помещений не состоялось или не проводилось.

3.3. Размер платы за жилищную услугу включает в себя плату: за услугу по управлению многоквартирным домом; за услуги по содержанию общего имущества; за ремонт общего имущества; за работы, носящие непредвиденный характер, и на момент заключения настоящего Договора был установлен Собственниками на период с 01.06.2015 г. по 31.05.2016 г. в размере 14 руб. 59 коп. с одного квадратного метра общей площади жилого и нежилого помещения за 1 календарный месяц:

Таблица № 1

№	Наименование работ и услуг	Размер платы с 1 м ² в месяц (руб.)
1	Уборка территории домовладения	1,59
2	Механизированная уборка территории	0,34

3	Регламентные работы по обслуживанию инженерных сетей	3,5
4	Работы по содержанию внешних и внутренних конструктивных элементов здания	0,61
5	Обслуживание дымовых и/или вентиляционных каналов	0,19
6	Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования	0,16
7	Дератизация и дезинсекция	0,10
8	Проведение электроизмерений	0,04
9	Аварийно-диспетчерское обслуживание	0,43
10	Сбор, вывоз и утилизация твердых бытовых отходов	2,61
11	Услуги по начислению и сбору платежей	0,92
12	Услуги по регистрации и учету граждан	0,34
13	Плата за управление многоквартирным домом управляющей компанией	0,45
14	Диагностика ВДГО	0,79
15	Текущий ремонт	2,52
	ИТОГО:	14,59

Указанный размер платы установлен собственниками помещений в отношении выполнения работ (оказания услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечисленных в таблице № 2, отраженной в п. 4.1 настоящего договора.

3.4. В случае если Собственники помещений:

3.4.1. на общем собрании примут решение дополнить перечень услуг и работ, оговоренный в таблице № 2 пункта 4.1 настоящего договора, размер платы, оговоренный в таблице № 1 п. 3.3 настоящего договора увеличивается и в состав платы за жилищные услуги включается размер платы за следующие услуги:

- а) по уборке подъездов
- б) по текущему ремонту подъездов
- в) по текущему ремонту межпанельных швов
- г) по текущему ремонту кровли (крыши)
- д) по текущему ремонту внутридомовых систем

3.4.2. отдельно взятого подъезда многоквартирного дома примут решение, дополнить перечень услуг и работ, оговоренный в таблице № 2 пункта 4.1 настоящего договора, размер платы, оговоренный в таблице № 1 п. 3.3 настоящего договора не подлежит увеличению и стоимость данной услуги для данных Собственников (пользователей) отражается в разделе дополнительные услуги:

3.5. Собственники на общем собрании вправе принять решения о дополнительных услугах (работах), не входящих в состав жилищных услуг. В случае принятия такого решения стоимость таких дополнительных услуг (работ) определяется исходя из предложений подрядных организаций.

3.6. При наличии у Собственника (нанимателя) установленного оборудования домофонной связи (переговорно-отпирывающего устройства), Собственники (пользователи) производят ежемесячный платеж, исходя из тарифов (расценок) соответствующей подрядной организации.

При наличии установленного оборудования коллективной антенны, Собственники (пользователи) поручают заключить Управляющей организации договор по обслуживанию данного оборудования исходя из тарифов (расценок) соответствующей подрядной организации.

3.7. Собранные денежные средства по услуге «Содержание и ремонт общедомового имущества многоквартирного дома» учитываются Управляющей организацией на лицевом счете МКД и имеют целевое назначение.

Денежные средства, собранные для создания резервов на ремонт общего имущества (резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ), связанных с оплатой расходов на ремонт общего имущества – являются целевыми.

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

3.9. Собственники (пользователи) самостоятельно выбирают платежного агента (оператора по приему платежей) для оплаты ЖКУ и дополнительных услуг, уплачивают комиссию за прием платежей за жилищные, коммунальные и дополнительные услуги платежному агенту (оператору по приему платежей).

Под комиссией понимается комиссионное (агентское) вознаграждение платежного агента (оператора по приему платежей) за прием (получение) наличных (безналичных) платежей за жилищные, коммунальные и дополнительные услуги.

Размер комиссионного (агентского) вознаграждения устанавливается платежным агентом (оператором по приему платежей) за прием платежа и взимается с Собственника (пользователя) от суммы платежа за жилищные, коммунальные или дополнительные услуги в момент приема платежа. Сумма комиссионного (агентского)

вознаграждения отражается платежным агентом (оператором по приему платежей) в квитанции (чеке, чек - ордере и т.д.) отдельной строкой.

3.10. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Правилами оказания коммунальных услуг исходя из:

3.10.1. тарифов, установленных на соответствующие коммунальные ресурсы органами государственной власти в порядке, определенном федеральным законом,

3.10.2. объема (количества) фактически потребленных коммунальных ресурсов, зафиксированных коллективным (общедомовым) прибором учета, а в случае его отсутствия (выхода из строя, ремонта и т.д.) исходя из суммарного объема (количества) потребляемых в помещении коммунальных услуг, определяемых по показаниям индивидуальных приборов учета, а при их отсутствии, исходя из нормативов потребления с повышающим коэффициентом, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации и нормативов на общедомовые нужды (ОДН), в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.11. Размер платы на общедомовые нужды (ОДН) на холодную воду, горячую воду, электроэнергию, газ определяется из объема коммунальной услуги, определенной как разница между показаниями общедомового прибора учета и объемом коммунальных услуг, определенных по показаниям индивидуальных приборов учета, предоставленных собственниками за расчетный период, рассчитывается и распределяется между потребителями пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому потребителю (находящегося в его пользовании) жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме.

В случае принятия нормативного акта, в котором будет закреплена иной порядок определения размера платы по ОДН или будет утвержден норматив на ОДН, то ОДН будет рассчитываться исходя из требований нормативного акта или утвержденных нормативов на ОДН.

В случае утверждения норматива на ОДН, расчет платы за ОДН будет рассчитываться исходя из норматива на ОДН. Превышение объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенной исходя из показаний общедомового прибора учета и показаний индивидуальных приборов учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов на ОДН распределяется между потребителями пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому потребителю (находящегося в его пользовании) жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме.

3.12. Размер платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, размер платы для создания резервов на ремонт общего имущества (резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ) формируются исходя из утвержденных на общем собрании собственников помещений МКД:

- условий настоящего договора;
- перечня работ и услуг (таблица № 2 пункт 4.1 договора);
- дополнительных услуг (работ), отраженных в пунктах 3.4 и 3.6 настоящего договора.

3.13. Размер платы, обеспечивающий энергосбережение и повышение энергетической эффективности, устанавливается в зависимости от размера полученной экономии от коммунальных ресурсов.

Средства, полученные в результате экономии от коммунальных ресурсов, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации, направляются либо на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

3.14. Расчет платы за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение) при наличии лиц, не зарегистрированных в данном помещении, и при отсутствии индивидуальных приборов учета, производится на основании акта установления количества граждан, фактически проживающих и/или пребывающих в жилом помещении пропорционально количеству прожитых дней и норматив, установленных Правительством Российской Федерации.

3.15. Собственники (пользователи) вносят оплату за жилищно-коммунальные услуги, дополнительные услуги и платежи для создания резервов на ремонт общего имущества (резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ) ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за расчетным месяцем, через пункты приема платежей в адрес Управляющей организации и/или непосредственно в адрес ресурсоснабжающих организаций и подрядных организаций, с которыми от имени, по поручению, за счет и в интересах Собственников (пользователей) жилых и нежилых помещений многоквартирного дома Управляющей организацией заключены договоры.

3.16. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (за исключением взносов на капитальный ремонт), Собственники (пользователи) уплачивают пени Управляющей организации в порядке ст. 155 ЖК РФ.

3.17. Не использование помещений не является основанием для невнесения платы за услуги по настоящему Договору. При временном отсутствии Собственника (пользователя) внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемых исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника (пользователя) в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

3.18. Собственник муниципальной или федеральной собственности, передавший функции по оплате содержания и ремонта общего имущества нанимателям и установивший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы, установленный на общем собрании собственников помещений, обязан в течение пяти рабочих дней после установления такой платы предоставить Управляющей организации стоимость отдельных работ или услуг, входящих в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в установленную для нанимателей плату, и ежемесячно не позднее даты, оговоренной в п. 3.15 настоящего договора, перечислять на счет Управляющей организации возникшую разницу.

3.19. Сбор и вывоз строительного мусора; предметов, содержащих яды и опасные вещества, производится