

собственными силами Собственников (пользователей) или за отдельную плату, на условиях отдельного соглашения (договора).

3.20. Сумма долговых обязательств собственников (нанимателей), утвержденных Актом приема-передачи, по оплате выполненных работ (оказанных услуг) предыдущей управляющей организацией в период действия договора на управление многоквартирным домом, но в полном объеме не оплаченных со стороны собственников (нанимателей), Управляющая организация вправе выставить к оплате ежемесячный платеж за выполненные работы (оказанные услуги) в платежных документах отдельной строкой. Данные платежи не включаются в цену настоящего договора.

3.21. При оплате Собственником (пользователем) жилищно-коммунальных и дополнительных услуг за один расчетный период не в полном объеме — платеж распределяется пропорционально на все виды жилищных и коммунальных услуг в соответствии с п.118 постановления Правительства РФ № 354 и ст. 7 ЖК РФ.

3.22. Стороны устанавливают следующую очередность выполнения денежных обязательств:

- по видам очередности:

- а) оплата за последний расчетный период, за который выставлен платежный документ (текущий платеж);
- б) задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги (за каждый предшествующий последнему расчетному периоду расчетный период, за который сложилась задолженность);
- в) с учетом начисленных пени (процентов)
- г) штрафы, неустойки;
- д) компенсация убытков, ущерба, вреда, причиненного управляющей организации;
- е) расходы связанные со взысканием задолженности за ЖКУ в судебном порядке;

3.23. Управляющая организация имеет право разместить на информационных досках в подъездах многоквартирных домов, помещениях подрядных организаций и на информационных стендах пунктов приема платежей, на сайте: www.Укжд.рф информацию об изменении размера платы (тарифов) за коммунальные, жилищные и иные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг, а также о месте и времени, где Собственники (пользователи) могут ознакомиться с данной информацией, не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные, жилищные и иные услуги по новым тарифам (размерам платы) или нормативам.

Управляющая организация обязана предоставить по запросу Собственников (пользователей) информацию о порядке расчета платы за коммунальные, жилищные и иные услуги, с указанием ссылки на нормативные и иные документы, регулирующие данные правоотношения.

3.24. На период действия условий настоящего договора Стороны определили порядок формирования (определения) размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, исходя из договорной стоимости работ (услуг), с учетом включенных в перечень работ (услуг), отраженных в таблице № 2 пункта 4.1. настоящего договора.

3.25. В случае утверждения на общем собрании собственников размера платы по созданию резервов на ремонт, предусмотренных п. 3.28 настоящего договора, пропорционально доле собственника помещения на 1 квадратный метр общей площади жилого и нежилого помещения за 1 календарный месяц и периода (количества месяцев) оплаты, то размер платы за содержание и ремонт жилья соразмерно увеличивается на утвержденный общим собранием размер платы по созданию резерва на текущий ремонт и/или резерва на непредвиденные неотложные работы.

3.26. Отсутствие подписи Собственника в настоящем договоре либо уклонение Собственника от подписания настоящего договора управления МКД не является основанием для не внесения платы за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги со стороны Собственника (нанимателя, пользователя).

3.27. Стоимость непредвиденных неотложных работ определяется в пределах суммы ежегодно начисляемого резерва на эти цели. Стоимость выполненных Управляющей организацией непредвиденных неотложных работ, принятых уполномоченным лицом, в части превышения размера, созданного в соответствии с п. 3.28 настоящего договора резерва на выполнение таких работ, Собственники (пользователи, наниматели) обязаны их компенсировать Управляющей организации, путем внесения средств на возмещение расходов Управляющей организации помимо платы за содержание и ремонт жилого помещения, не позднее срока, оговоренного в п.2.6.1 настоящего договора и включается в состав платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Под непредвиденными неотложными работами понимаются работы, невыполнение которых может повлечь угрозу жизни, здоровью и благополучию жителей МКД, устранение актов вандализма в отношении общего имущества МКД, устранение последствий стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций. Для выполнения данных работ не требуется принятия решения Собственниками на общем собрании.

3.28. В целях обеспечения финансирования выполнения отдельных видов работ в рамках настоящего договора создаются следующие резервы на ремонт:

3.28.1. резервы на текущий ремонт (например, текущий ремонт подъездов, установка пластиковых окон, текущий ремонт межпанельных швов, диагностика внутрименового газового оборудования (при наличии соответствующего оборудования), на работы по восстановлению систем автоматической пожарной сигнализации, системы оповещения при пожаре, автоматизации дымоудаления и т.д.);

3.28.2. резерв на непредвиденные неотложные работы;

3.29. Если в течение срока действия Договора общим собранием собственников будет принято решение о проведении капитального ремонта многоквартирного дома, и перечень работ (услуг), оговоренный в таблице № 2 в пункте 4.1 настоящего договора, будет дополнен работами по капитальному ремонту общего имущества, Управляющая компания вправе создать резерв на капитальный ремонт с даты и в порядке, принятых решением общего собрания собственников помещений МКД.

3.30. Резервы на ремонт, оговоренные в п. 3.28 настоящего договора, создаются за счет средств собственников (нанимателей, пользователей) помещений, размеры которых устанавливаются на каждый год действия договора по правилам расчета размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, исходя из суммы резервов,

определяемой в порядке, указанном в пунктах 3.31 и 3.32 настоящего договора.

Соответствующие целевые средства собственников помещений включаются в состав платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.31. Размер резерва на текущий ремонт определяется из расчета не более стоимости каждого вида ремонтных работ, на финансирование которых создается резерв. Средства такого резерва расходуются Управляющей организацией строго по целевому назначению – на оплату выполнения ремонтных работ, для финансирования которых создается конкретный резерв.

3.32. Резерв на непредвиденные неотложные работы создается Управляющей организацией, в соответствии с решением собственников помещений, в течение всего срока действия настоящего договора в целях создания возобновляемого источника финансирования непредвиденных неотложных работ.

Размер резерва на непредвиденные неотложные работы определяется на каждый год действия настоящего договора. Если в течение первого и каждого следующего года действия настоящего договора отсутствовала необходимость выполнения непредвиденных неотложных работ, или сумма резерва на непредвиденные неотложные работы на текущий год использована не полностью, сумма оставшегося резерва учитывается в сумме создаваемого резерва на каждый следующий год действия настоящего договора.

Неизрасходованные средства резерва на непредвиденные неотложные работы отражаются обособленно Управляющей организацией ежегодно в представленном ею отчете собственникам помещений об исполнении условий настоящего договора за каждый год его действия.

3.33. Неизрасходованные средства резервов на ремонт подлежат возврату собственникам помещений (нанимателям жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда) при внесении ими соответствующих средств Управляющей организации в порядке, установленном собственниками помещений на общем собрании, в случае прекращения срока действия настоящего договора.

3.34. Доходы, полученные от сдачи общедомового имущества в аренду (пользование) третьим лицам, не подлежат распределению между собственниками помещений и направляются на текущий ремонт общедомового имущества (создания резерва на ремонт общего имущества (резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ)). Доходы, полученные от сдачи общедомового имущества в аренду (пользование) третьим лицам, подлежат зачислению на расчетный счет Управляющей организации и не являются доходом Управляющей организации, не принадлежат на праве собственности Управляющей организации.

3.35. На момент расторжения настоящего договора стороны обязаны провести сверку взаимных денежных обязательств и определить порядок погашения задолженности, в случае если:

3.35.1. стоимость выполненных работ (оказанных услуг) со стороны Управляющей организации в отношении общедомового имущества превысит объем начисленных денежных средств, выставленных Собственникам (нанимателям, пользователям) в период действия настоящего договора к оплате;

3.35.2. стоимость выполненных работ (оказанных услуг) со стороны Управляющей организации в отношении общедомового имущества меньше объема начисленных денежных средств, выставленных Собственникам (нанимателям, пользователям) в период действия настоящего договора к оплате.

Инвентаризация расчетов и определение порядка их погашения производиться сторонами:

- в течение 10 рабочих дней с момента получения уведомления от собственников о проведении общего собрания, на котором было принято решение о расторжении настоящего договора;

- за 1 месяц до истечения срока действия настоящего договора;

- за 1 месяц при досрочном расторжении договора по инициативе Управляющей организации.

В Акте приема-передачи отражаются обязанность сторон по денежным обязательствам, порядок и сроки их погашения

Акт приема-передачи подписывается членами Совета МКД с одной стороны и руководителем Управляющей организации с другой стороны.

Данный Акт приема-передачи является обязательным к исполнению всеми собственниками (нанимателя, пользователями) помещений МКД.

Управляющая организация выставляет данные суммы к оплате в платежном документе отдельной строкой в разделе дополнительные услуги.

В случае необоснованного уклонения членов Совета МКД от составления и подписания Акта приема-передачи, Акт приема-передачи передается на утверждение собственникам помещений на общем собрании.

Акт приема-передачи считается утвержденным Собственниками помещений без замечаний, если в течение 30 дней, после его представления Собственникам помещений на утверждение на общем собрании, в Управляющую организацию не поступили возражения, сформулированные на общем собрании собственников помещений.

В случае если собственниками помещений на общем собрании Акт приема-передачи не утвержден и в Управляющую организацию предоставлено мотивированное обоснование разногласий по Акту приема-передачи, то создается согласительная комиссия, которая в течение 10-ти рабочих дней обязана урегулировать все разногласия по Акту приема-передачи и подписать его.

3.36. Собственники помещений на общем собрании вправе принять решение об установлении целевого платежа - вознаграждение председателю Совета МКД и/ или членам Совета МКД и порядка его оплаты через Управляющую организацию.

Вознаграждение председателю Совета МКД и/ или членам Совета МКД не является операцией Управляющей организации по реализации работ (услуг) в рамках настоящего договора и носят целевое назначение.

Вознаграждение председателю Совета МКД и/ или членам Совета МКД начисляется собственникам (нанимателям, пользователям) исходя из установленного на общем собрании размера платы, включается в платежный документ отдельной строкой в разделе дополнительные услуги. Сумма вознаграждения подлежит выплате председателю

Совета МКД и/ или членам Совета МКД в рамках собранных (полученных) денежных средств за вычетом НДФЛ из средств собственников, получаемых Управляющей организацией по отдельной строке платежного документа, не позднее 30 числа месяца, следующего за расчетным.

4. ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО УПРАВЛЕНИЮ, СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА. ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ. ПЕРИОДИЧНОСТЬ. КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ.

4.1. Управляющая организация в рамках настоящего договора оказывает Собственникам (нанимателям), утвержденный на общем собрании собственников помещений МКД перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах границ эксплуатационной ответственности сторон, составленный Управляющей организацией на основании технического осмотра общедомового имущества на момент заключения настоящего договора, и отраженных в таблице № 2 настоящего пункта договора, согласно утвержденному Собственниками размеру платы за жилищную и дополнительные услуги:
Таблица № 2

Наименование работ (услуг) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах границ эксплуатационной ответственности	Периодичность выполнения работ
Услуга по управлению многоквартирным домом	постоянно
Уборка территории многоквартирного дома:	
Подметание придомовой территории	6 раз в неделю
Уборка газонов	6 раз в неделю
Очистка урн от мусора	6 раз в неделю
Механизированная уборка машинами	по необходимости
Вывоз крупногабаритного мусора	по мере накопления
Очистка от наледи, снега и льда придомовой территории	по необходимости
Содержание мусоропроводов и мусорокамер:	
Профилактический осмотр всех элементов мусоропровода	2 раза в месяц
Уборка загрузочных клапанов	1 раз в месяц
Подметание пола мусороприемных камер	ежедневно
Удаление мусора из мусороприемных камер	ежедневно
Устранение засоров	по заявкам
Содержание систем центрального отопления	
Испытание на прочность и плотность оборудования систем	1 раз в год
Промывка систем теплоснабжения	1 раз в год
Осмотр разводящих трубопроводов	2 раза в год
Ревизия и замена запорной арматуры, спускников и воздушных кранов	1 раз в год
Притирка запорной арматуры без снятия с места	по необходимости
Замена и подмотка муфт, контргаяк	по необходимости
Регулировка системы центрального отопления, систематическое удаление воздуха из системы отопления	в отопительный период
Осмотр трубопроводов систем отопления в чердачных и подвальных помещениях (мелкий ремонт изоляции расширительных баков на чердаке)	1 раз в месяц
Осмотр наиболее ответственных элементов системы отопления : насосы, запорная арматура, контрольно-измерительные приборы, автоматические устройства	1 раз в неделю
Содержание систем водоснабжения и водоотведения	
Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения в чердачных и подвальных помещениях (проверка исправности запорной арматуры, проверка состояния креплений канализационных труб, целостности раструбов)	1 раз в неделю
Набивка сальников на стояках внутренних водотоков	по необходимости
Устранение утечек, протечек, засоров в канализации общего пользования	по заявкам
Подчеканка раструбов канализационных труб	по необходимости
Содержание системы электроснабжения	
Обслуживание эл.оборудования и внутридомовых эл.сетей	ППР 2 раза в год Обслуживание - ежедневно
Обслуживание этажных эл.щитков и сетей освещения МОП, включая светильники	ППР 2 раза в год Обслуживание - ежедневно

Обслуживание внутридомового газового оборудования (при наличии).	1 раз в год.
Проведение электроизмерений (измерение сопротивления изоляции силовой и осветительной сети до 1000 В, заземляющего устройства)	1 раз в три года периодичность согласно нормам и правилам для данных видов деятельности
Проверка и прочистка вентиляционных каналов по графику	1 раз в год
Дератизация и дезинсекция мест общего пользования	2 раза в год
Содержание систем отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения (канализации), строительные работы в пределах границ эксплуатационной ответственности Управляющей организации	по заявкам, в случае необходимости восстановления работоспособности инженерных систем. Безопасной эксплуатации фундамента, стен, козырьков, кровли, поэтажных площадок, лестничных клеток в объеме оплаченных средств собственниками, нанимателями, арендаторами
Аварийно-диспетчерское обслуживание	по заявкам
Сбор, вывоз твердых бытовых отходов	3 раза в неделю
АЗУ	По необходимости
Содержание контейнерной площадки	По графику
Общедомовые приборы учета (при наличии)	
контроль работоспособности	ежедневно
проведение поверок	согласно паспортов
Снятие показаний	ежемесячно
мелкий ремонт	по необходимости
система автоматического сбора показаний (диспетчеризация)	постоянно
Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов	Выявляются путем осмотров — 2 раза в год

4.2. Перечень работ и услуг, указанных в таблице № 2 в настоящем пункте Договора, и размер платы, оговоренный в таблице № 1 в пункте 3.3 настоящего договора, могут быть изменены на общем собрании собственников помещений. В случае принятия собственниками помещений МКД на общем собрании нового (расширенного) перечня работ и услуги, на данный перечень устанавливается экономически обоснованный размер платы либо данный размер платы устанавливается в силу ч. 4 ст.158 ЖК РФ.

4.3. Управляющая организация оказывает следующие виды коммунальных услуг:

Таблица № 3

1	Холодное водоснабжение, в том числе мест общего пользования (для уборки подъездов, полива мест озеленения)
2	Горячее водоснабжение
3	Водоотведение (канализация)
4	Теплоснабжение, в том числе мест общего пользования (тамбур, лестничная клетка), при наличии отопительных приборов
5	Электроснабжение, в том числе мест общего пользования (для их освещения тамбура и лестничных клеток, электроснабжения лифтового оборудования)
6	Газоснабжение

Требования к качеству, оказываемых коммунальных услуг, оговорены в приложении № 2 Правил оказания коммунальных услуг.

Договоры на поставку коммунальной услуги (ГВС, ХВС, отопление, водоотведение, газоснабжение, электроснабжение), заключенные между собственниками (пользователями) помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающими организациями при непосредственной форме управления, действуют до истечения срока их действия или до отказа одной из сторон от исполнения договора, с сохранением порядка предоставления и расчетов за коммунальные услуги (ресурсы).

4.4. Собственники вправе в любое время изменить перечень работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, приняв на общем собрании собственников помещений МКД:

- новый перечень работ и услуг;
- объем и периодичность выполнения работ (оказания услуг);
- размер платы на вновь введенные работы (услуги). В случае уменьшения объема работ (услуг), в соответствии с протоколом общего собрания собственников помещений, размер платы не пересматривается, в этом случае Управляющая организация производит перерасчет по данному виду работ (услуг) в связи с их неоказанием.

4.5. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также перечень по предоставлению коммунальных услуг, оговоренных в п. 4.1 (таблица № 2) и 4.3 настоящего договора, является исчерпывающим.

4.6. В случае возникновения необходимости проведения услуг и работ по ремонту общедомового имущества не установленных (перечисленных) в таблице № 2 пункта 4.1 настоящего договора, Собственники обязаны, в соответствии с п. 17 постановления Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 и ст. 44 ЖК РФ, на общем собрании определить необходимый объем работ (услуг), сроки начала и окончания проведения данных работ (оказания услуг) и их стоимость.

Стоимость данных работ (услуг) оплачиваются Собственниками (пользователями) дополнительно к размеру платы, оговоренному в таблице № 1 п. 3.3 настоящего договора.

Размер платежа рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в этом случае производится в соответствии с ежемесячно выставляемым Управляющей организацией платежным документом.

В случае необходимости проведения ремонтных работ и не утверждения Собственниками размера платы на текущий ремонт, Управляющая организация вправе самостоятельно определить размера платы по текущему ремонту общедомового имущества и обратиться в орган местного самоуправления за утверждением ежемесячного размера платы на текущий ремонт с одного квадратного метра.

4.7. В случае если Собственники не утвердили на общем собрании собственников помещений перечень работ (услуг) по текущему ремонту в дополнении к таблице № 2 пункта 4.1 настоящего договора и в последующем обратились в суд с иском об обязанности произвести те или иные работы (услуги) по текущему ремонту, в этом случае Управляющая организация, по вступлении решение суда в законную силу, выставляет Собственникам (нанимателям) платежный документ на предоплату в полной сумме, в котором должны быть указаны: наименование работ (услуг) по текущему ремонту, их стоимость из расчета на 1 квадратный метр. Платеж должен быть внесен Собственником (пользователем) разово не позднее 10 банковских дней со дня выставления платежного документа к оплате.

В случае не поступления либо частичного поступления денежных средств, Управляющая организация вправе выполнить работы (услуги) по текущему ремонту и в судебном порядке взыскать стоимость выполненных работ (оказанных услуг), с начислением пени в соответствии с ч. 14 ст. 155 ЖК РФ.

4.8. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, оговоренный в п. 4.1 настоящего договора, может быть изменен по соглашению сторон, на основании решений принятых на общем собрании собственников с учетом предложений Управляющей организации, с последующим оформлением в виде дополнительного соглашения к настоящему договору.

4.9. Контроль за содержанием и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома осуществляется в порядке, предусмотренном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491. Собственники (пользователи) в лице председателя Совета дома или членов Совета дома, а в случае их не избрания, самостоятельно осуществляют контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств в рамках настоящего договора, например путем личного присутствия во время выполнения работ (оказания услуг) Управляющей организации или путем использования средств видеонаблюдения, ознакомления с актами технического состояния многоквартирного дома и, при необходимости, подписания таких актов.

4.10. За четыре рабочих дня до дня приемки выполненных работ Управляющая организация обязана информировать председателя и/или членов Совета дома о месте и времени приемки выполненных работ (оказанных услуг) как разовых, так и за месяц.

4.11. По результатам приема выполненных работ оформляется Акт выполненных работ, в котором указывается вид выполненных работ (оказанных услуг), объем и период их выполнения и иная необходимая информация. Акт выполненных работ подписывают уполномоченные лица сторон, оговоренные в п. 2.9 и 2.10 настоящего договора. Выполненные работы считаются принятыми без замечаний после подписания сторонами Акта выполненных работ.

4.12. В случае если Собственники (пользователи) не выбрали на общем собрании председателя и членов Совета дома, либо лично не изъявили желание на участие в приемке и подписания Акта выполненных работ, то все полномочия по приемке выполненных работ возлагаются на Управляющую организацию и считаются утвержденными и принятыми сторонами настоящего договора без замечаний, после подписания представителем Управляющей организации и представителем подрядной организации.

4.14. В случае оказания услуг или выполнения работ, оговоренных в таблице № 2 пункта 4.1. настоящего договора, ненадлежащего качества или с нарушением стороны совершают действия, предусмотренные постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г.

4.15. Управляющая организация в рамках настоящего договора принимает на себя обязательство по выполнению работ по текущему ремонту общедомового имущества МКД в полном объеме (в оставшейся части), в случае если собственниками помещений МКД принималось решение и устанавливался размер платы в период действия договора управления многоквартирным домом, заключенного с ОАО «ГУК Железнодорожного района».

Денежные средства, собранные по данной услуге с собственников (нанимателей) помещений МКД в полной сумме, передаются Управляющей организации со стороны ОАО «ГУК Железнодорожного района», а в случае если денежные средства собраны не в полном объеме – Управляющая организация вправе истребовать данные денежные средства с собственников (нанимателей) помещений МКД.

4.16. Текущий ремонт проводится только при наличии решения общего собрания Собственников, принятого собственниками помещений с учетом предложений Управляющей организации.

4.17. В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, Собственники на общем собрании утверждают:

- владельца специального счета (в лице управляющей организации или в лице регионального оператора);
- кредитную организацию, в которой открывается специальный счет;
- виды услуг и работ по капитальному ремонту, которые в последующем осуществляются (выполняются)

Управляющей организацией, как включенные, так и не включенные в региональную программу капитального ремонта, -размер взносов на капитальный ремонт, но не ниже минимального размера взноса установленного органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, и сроки внесения взноса;

- перечень, порядок и сроки выполнения работ (оказание услуг) по капитальному ремонту;
- размер комиссии (вознаграждения) платежному агенту (оператору по приему платежей) за начисление, прием и перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет;

- другие необходимые условия для проведения капитального ремонта.

Договор специального счета может быть расторгнут по причине (п. 3 ст. 176 ЖК РФ):

- изменения способа формирования фонда капитального ремонта;
- замены владельца специального счета;

- замены кредитной организации.

Права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, принадлежат собственникам помещений в МКД. Собственник помещения не вправе требовать выделения своей доли денежных средств, находящихся на специальном счете.

В случае если собственник помещения не своевременно вносит взнос на капитальный ремонт, на сумму задолженности начисляются проценты в соответствии с ЖК РФ.

4.18. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора виды услуг и (или) работ по капитальному ремонту определяются и включаются в региональную программу капитального ремонта. Собственниками помещений в данном случае вправе на общем собрании принять решение:

- о досрочном выполнении работ (оказании услуг) по капитальному ремонту и о внесении дополнительных взносов для их оплаты (т.е. дополнительные взносы на капитальный ремонт) управляющей организации, в том числе с последующим зачетом взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых региональному оператору,

- об утверждении дополнительных видов и объемов работ, сроков их выполнения, о внесении дополнительных взносов и сроках их внесения на капитальный ремонт управляющей организации, не включенных в региональную программу капитального ремонта.

4.19. В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и выборе управляющей организации в качестве владельца специального счета, Управляющая организация обязана:

- в соответствии с п. 1 ст. 175 ЖК РФ открыть в банке специальный счет при предъявлении протокола общего собрания собственников помещений в МКД о принятии ими соответствующих решений и других документов, предусмотренных банковскими правилами;

- в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета представить в орган государственного жилищного надзора уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем МКД способе формирования фонда капитального ремонта (п. 1 ст. 172 ЖК РФ) с приложением соответствующих документов;

- в определенных субъектом РФ порядке и сроки представляет в орган государственного жилищного надзора сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников и размере остатка средств на специальном счете (п. 3 ст. 172 ЖК РФ);

- совершать по специальному счету операции, которые перечислены в п. 1 ст. 177 ЖК РФ;

- в течение 10-ти рабочих дней на основании письменного запроса предоставить Совету многоквартирного дома сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников и размере остатка средств на специальном счете.

4.20. На общем собрании собственники помещений принимают решение об изменении владельца специального счета и выбирают банк, соответствующий требованиям ч. 2 ст. 176 ЖК РФ, в котором будет открыт новый специальный счет (п. 1.1 ч. 2 ст. 44 и п. 4 ч. 4 ст. 170 ЖК РФ) либо изменения способа формирования фонда капитального ремонта.

Протокол общего собрания собственников помещений МКД, в котором зафиксированы указанные решения, направляется владельцу специального счета.

В течение 10 дней после получения соответствующего протокола владелец специального счета подает заявление в банк о расторжении договора специального счета и перечислении остатка денежных средств новому владельцу на новый специальный счет (ч. 3 - 5 ст. 176 ЖК РФ). Если в установленный срок заявление о закрытии специального счета и перечислении остатка денежных средств не будет подано, любой собственник помещения в МКД вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете этого МКД, с перечислением их на другой специальный счет.

В случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта допускаются перечисление денежных средств на счет регионального оператора и зачисление денежных средств, поступивших от регионального оператора, также на основании решения собственников помещений в МКД.

4.21. Управляющая организация представляет Собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта 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. Собственники обязаны рассмотреть предложения Управляющей организации о проведении капитального ремонта на общем собрании и принять решение о проведении капитального ремонта и размере взноса, в том числе дополнительного взноса.

4.22. Взнос на капитальный ремонт в размере минимального взноса устанавливается органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, а в размере сверх минимального или дополнительного взноса - решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме аналогично порядку определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения соответственно видам работ, включенных в перечень работ, услуг, и периоду внесения такого взноса.

4.23. В случае принятия на общем собрании собственников решения о досрочном выполнении капитального ремонта общедомового имущества, в том числе и не включенных в региональную программу капитального ремонта, установить размер дополнительных взносов для оплаты данных работ по капитальному ремонту Управляющей организации и определить порядок оплаты. Управляющая организация в этом случае обязана ежемесячно производить начисления и выставлять собственникам (нанимателям, пользователям) к оплате сумму дополнительного взноса по капитальному ремонту. Ежемесячный (разовый) размер платы отражается в платежном документе отдельной строкой в разделе жилищные услуги и является целевым платежом.

После выполнения работ по капитальному ремонту, включенных в региональную программу капитального ремонта, и принятия их собственниками помещений, Управляющая организация в течение 5-ти рабочих дней обязана уведомить регионального оператора о выполнении данных видов работ.

4.24. Управляющая организация обязана выполнить досрочно необходимый объем работ по капитальному или необходимому объему работ по текущему ремонту, в том числе и в случае вынесения предписания со стороны контролирующих органов или вступления в законную силу решения суда, с последующим выставлением Собственникам к оплате стоимости выполненных работ по капитальному /текущему ремонту, в случае:

- принятия на общем собрании собственников решения о досрочном выполнении капитального ремонта общедомового имущества, в том числе и не включенных в региональную программу капитального ремонта, или решения о текущем

ремонте общедомового имущества, и не установления размера дополнительных взносов для оплаты данных работ Управляющей организации;

- не принятии на общем собрании собственников решения о досрочном выполнении капитального ремонта общедомового имущества, в том числе и не включенных в региональную программу капитального ремонта, или решения о текущем ремонте общедомового имущества, и не установления размера дополнительных взносов для оплаты данных работ Управляющей организации;

4.25. Прием работ по текущему и/или капитальному ремонту осуществляется сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства и условиями настоящего договора.

4.26. Перечень работ (услуг), оговоренный в таблице № 2 в п. 4.1 настоящего договора не предусматривает выполнение непредвиденных неотложных работ, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть при заключении настоящего договора и необходимость выполнения которых может возникнуть в период действия настоящего договора. О необходимости выполнения непредвиденных неотложных работ по их видам и объемам Управляющая организация уведомляет председателя совета МКД в разумный срок, при возможности предварительного уведомления – до начала выполнения таких работ.

При выполнении непредвиденных неотложных работ Управляющая организация может самостоятельно принимать решения по изменению объемов и сроков (периодичности) оказания услуг, выполнения работ, отраженных в таблице № 2 пункта 4.1 настоящего договора.

5. СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

5.1. Состав общего имущества определяется собственниками и отражается в настоящем разделе договора.

В состав общего имущества многоквартирного дома на день заключения сторонами настоящего договора входит:

№ п/п	Наименование объекта	Техническое состояние
1	2	3
1.	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе:	
	лестничные клетки	в удовлетворительном состоянии
	технический подвал (где располагаются инженерные сети и оборудование)	в удовлетворительном состоянии
	технический этаж	отсутствует
2.	Крыша	в удовлетворительном состоянии
	Парапеты (при наличии)	
	ливневая канализация (при наличии)	
3.	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:	
	фундамент	в удовлетворительном состоянии
	несущие стены	треб ремонт, согласно ВСН 58-88 (р) (цоколь)
	плиты перекрытий	в удовлетворительном состоянии
	балконные и иные плиты	в удовлетворительном состоянии
4.	лестничные марши	в удовлетворительном состоянии
	Ограждающие не несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, находящиеся за пределами жилых и нежилых помещений, в том числе:	
	окна помещений общего пользования	в удовлетворительном состоянии
	двери помещений общего пользования	в удовлетворительном состоянии
5.	М/п швы	в удовлетворительном состоянии
	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:	
5.1	Система трубопроводов:	
	холодного водоснабжения:	
	- розлив	в удовлетворительном состоянии
	- стояки	в удовлетворительном состоянии
	- регулирующая и запорная арматура	в удовлетворительном состоянии
горячего водоснабжения:	Отсутствует	

№ п/п	Наименование объекта	Техническое состояние
	- розлив	
	- стояки	
	- регулирующая и запорная арматура	
	водоотведения:	
	- лежак	в удовлетворительном состоянии
	- стояки	в удовлетворительном состоянии
	- тройник на стояке	в удовлетворительном состоянии
	теплоснабжения:	
	- розлив	в удовлетворительном состоянии
	- стояки	треб ремонт, согласно ВСН 58-88 (р)
	- регулирующая и запорная арматура	треб ремонт, согласно ВСН 58-88 (р)
	газоснабжения:	в удовлетворительном состоянии
5.2	Система электрических сетей:	
	- вводно-распределительные устройства	в удовлетворительном состоянии
	- этажные щитки и шкафы	треб ремонт, согласно ВСН 58-88 (р)
	- осветительные установки помещений общего пользования	в удовлетворительном состоянии
	- электрическая проводка (кабель) в пределах границ эксплуатационной ответственности Управляющей организации	в удовлетворительном состоянии
6.	Земельный участок от внешней стены многоквартирного дома до первого тротуара от него (до оформления кадастрового плана)	треб ремонт, согласно ВСН 58-88 (р) (<u>отмостка</u>)
7.	Коллективная антенна	в удовлетворительном состоянии
8.	Общедомовые приборы учета	в удовлетворительном состоянии - хвс, цо, электр
9.	Автоматические запирающие устройства входных дверей подъездов многоквартирного дома (в т.ч. панель вызова, блок питания, электромагнитный замок, доводчик, блок коммутации, кабельная сеть)	в удовлетворительном состоянии
10.	Система вентиляции	в удовлетворительном состоянии
11	Лифт (лифтовое оборудование)	отсутствует
12	Узел погодного регулирования	отсутствует
13	М/провода	отсутствует

В состав общедомового имущества не включены почтовые ящики.

На системах ХВС, ГВС, ЦО, электроэнергия установлены общедомовые приборы учета, которые обслуживает Управляющая организация, в силу условий настоящего договора. В состав общедомового имущества подлежат включению общедомовые приборы учета после полной их оплаты со стороны собственников (нанимателей) помещений.

5.2. Собственники вправе на общем собрании собственников помещений МКД принять решение об изменении перечня общедомового имущества, переданного по настоящему договору в управление Управляющей организации, и в десятидневный срок предоставить в Управляющую организацию протокол общего собрания собственников помещений МКД.

5.3. Стороны согласовали размещение на информационно-рекламных стендах (антивандальных стендов), на внутренних поверхностях в кабинах лифтов многоквартирного дома, графических рекламно-информационных материалов и социальной информации, с отнесением собранных денежных средств на содержание и ремонт общедомового имущества МКД. На момент заключения настоящего договора на внутренних поверхностях в кабинах лифтов многоквартирного дома размещены (установлены) информационно-рекламные стенды (антивандальные стенды).

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ и условиями настоящего договора.

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

6.3. Управляющая организация не несет ответственности по своим обязательствам, в случае:

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

- причинения ущерба имуществу собственников или третьих лиц вследствие исполнения Управляющей организацией решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, а также недостаточностью средств, на исполнение обязательных мероприятий установленных нормативно правовыми актами.

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

6.5. Собственники (пользователи) несут полную материальную ответственность за сохранность внутридомовых инженерных сетей в пределах границы эксплуатационной ответственности.

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

6.7. Управляющая организация несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью, имуществу Собственника (пользователя) в размере и порядке, определенными законодательством РФ, возникшие вследствие неисполнения настоящего Договора, и в случае доказанности ее вины.

6.8. Собственники (пользователи) не несут ответственность за неисполнение условий настоящего Договора, если причиной этому явилось действие непреодолимой силы.

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

6.10. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников (пользователей). Собственники (пользователи) не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников (пользователей).

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

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

6.13. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем письменных переговоров.

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

7. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Собственник (пользователь) дает согласие, согласно Федерального закона №152-ФЗ от 27.07.2006 года «О персональных данных», на обработку своих персональных данных и персональных данных членов своей семьи, зарегистрированных в жилом помещении многоквартирного дома, находящемся в управлении управляющей организации (Ф.И.О., дата и место рождения, адрес регистрации, дата снятия и постановки на регистрационный учет, паспортные данные, реквизиты документов, подтверждающих право пользоваться жилым помещением и мерами социальной поддержки) с правом их передачи организациям, осуществляющих начисления и прием платежей с использованием программно-аппаратных комплексов и автоматизированной системы сбора и обработки платежей. При этом Управляющая организация обязана предусмотреть в отношениях между ней и пользователями, получателями, операторами персональных данных их неразглашение, возврат ими Управляющей организации, имеющейся у них информации и документов, содержащих персональные данные граждан, проживающих в помещениях, расположенные в многоквартирном доме, находящемся в управлении Управляющей организации.

Управляющая организация передает персональные данные собственников (пользователей, нанимателей): Ресурсоснабжающим организациям, специализированным организациям (платежным агентам: операторам по приему платежей, платежным субагентам) и третьим лицам, в случае, оговоренном в п. 2.2.15 настоящего договора.

7.2. Настоящий договор заключается в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, второй экземпляр – у Председателя Совета МКД.

7.3. Стороны при исполнении условий настоящего договора руководствуются нормами действующего жилищного законодательства РФ.

7.4. Стороны определили, что информация (уведомления, объявления) размещаются на информационных досках в подъездах либо на входной двери подъезда многоквартирного дома; на сайте «Управляющей организации»: www: Укжд.рф

8. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ, СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

8.1. Срок действия договора с «01» 01 2016 г. по «31» 12 2021 г.
Дата начала оказания жилищных, коммунальных и дополнительных услуг, оговоренных в разделе 4 настоящего договора – «01» 01 2016 г.

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

- путем совершения конклюдентных действий по оплате жилищных, коммунальных и дополнительных услуг через оператора по приему платежа (платежного агента) на основании платежного документа, выставленного Управляющей организацией к оплате;
- принятие решения об утверждении условий (содержания) настоящего договора на общем собрании Собственников

помещений в многоквартирном доме;

- путем потребления жилищно-коммунальных услуг.

8.3. Настоящий Договор может быть расторгнут:

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

8.3.2. Собственниками в одностороннем порядке на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом), если:

- управляющая организация не выполняет условий такого договора,
- принято решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом, о чем управляющая компания должна быть предупреждена не позже, чем за три месяца до прекращения Договора путем предоставления ей копии протокола общего собрания собственников
- в отношении управляющей организации; введена процедура банкротства;

8.3.3. по инициативе Управляющей организации в одностороннем порядке, в случае:

- если на общем собрании Собственники помещений в многоквартирном доме приняли решение об утверждении размера платы без учета предложений Управляющей организации и/или несоразмерного утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ;
- если общая сумма задолженности собственников (нанимателей) помещений многоквартирного дома за жилищные, коммунальные и дополнительные услуги составит более 50% от суммы начислений за один месяц;

8.3.4. в связи с аннулированием лицензии, выданной Управляющей организации, по решению суда, вступившему в законную силу (ч.1 ст. 199 ЖК РФ).

8.4. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом, либо выбора другой Управляющей организации Собственники (пользователи) обязаны компенсировать убытки Управляющей организации по фактически произведенным затратам в соответствии с условиями Акта приема.

8.5. В случае реорганизации, Управляющая организация обязана уведомить Собственников (пользователей) о проведении процедуры реорганизации в сроки и порядке, установленном действующим законодательством, путем опубликования объявления о начале проведения процедуры реорганизации в средствах массовой информации.

Проведение общего собрания собственников в отношении вновь созданной организации в процессе реорганизации, не требуется. Вновь созданная организация является универсальным правопреемником Управляющей организации. Вследствие реорганизации Управляющей организации происходит перемена Управляющей организации на новую Управляющую организацию, которая является универсальным правопреемником Управляющей организации в силу закона.

8.6. Условия настоящего Договора признаются утвержденными решением общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в соответствии с нормами действующего законодательства. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме; утверждаются на общем собрании собственников помещений, а в случае делегирования общим собранием собственников данных полномочий Совету многоквартирного дома, то на заседании Совета многоквартирного дома; подписываются уполномоченными на то представителями Сторон или непосредственно ими и являются его неотъемлемой частью.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация
ООО «Управляющая компания
«Железнодорожного
района г. Ульяновска»
ул. Хрустальная, 55
ИНН: 7326048561
КПП: 732601001
ОГРН: 1157326000314

р/с4070281036900000651

отделение № 8588

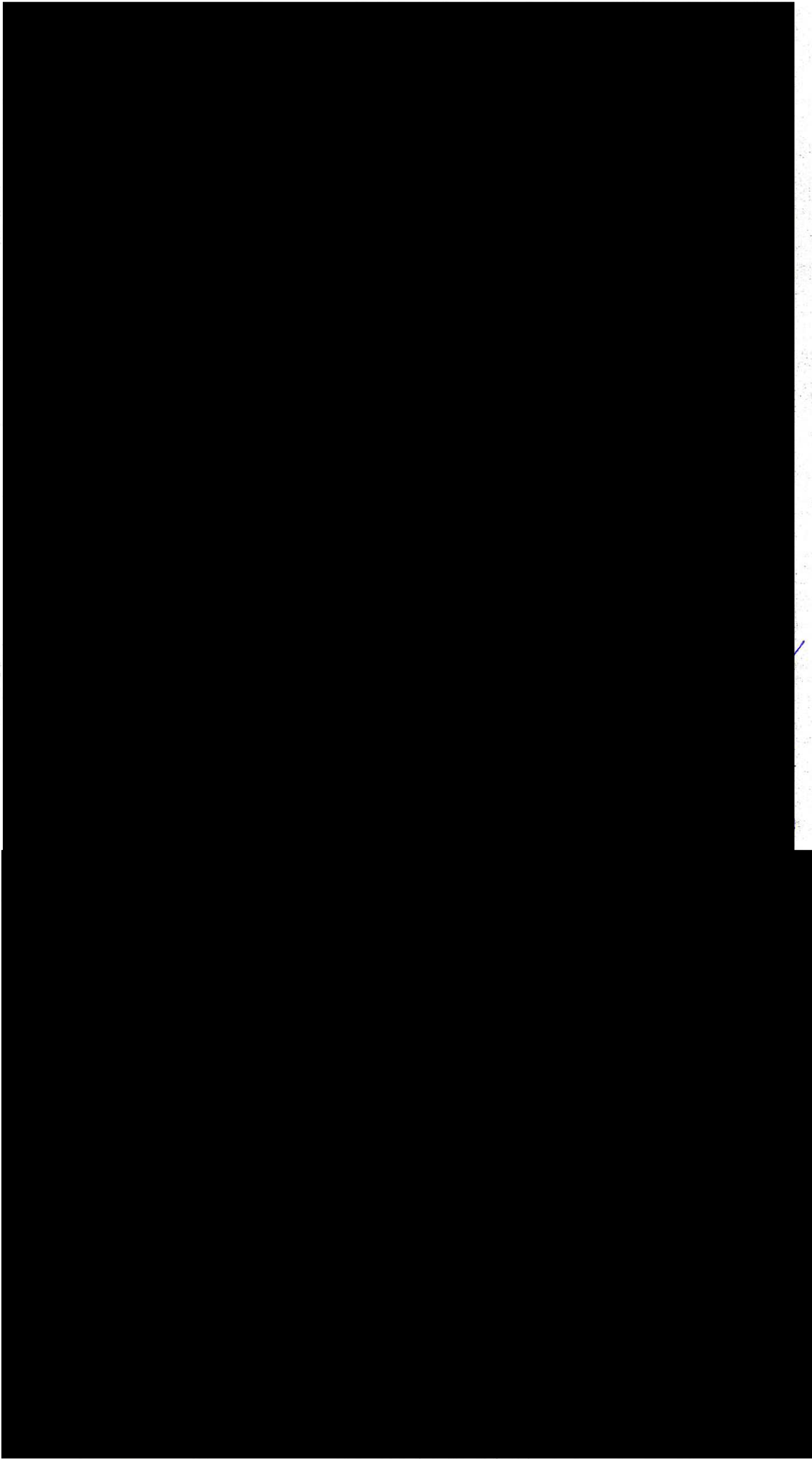
Сбербанк России

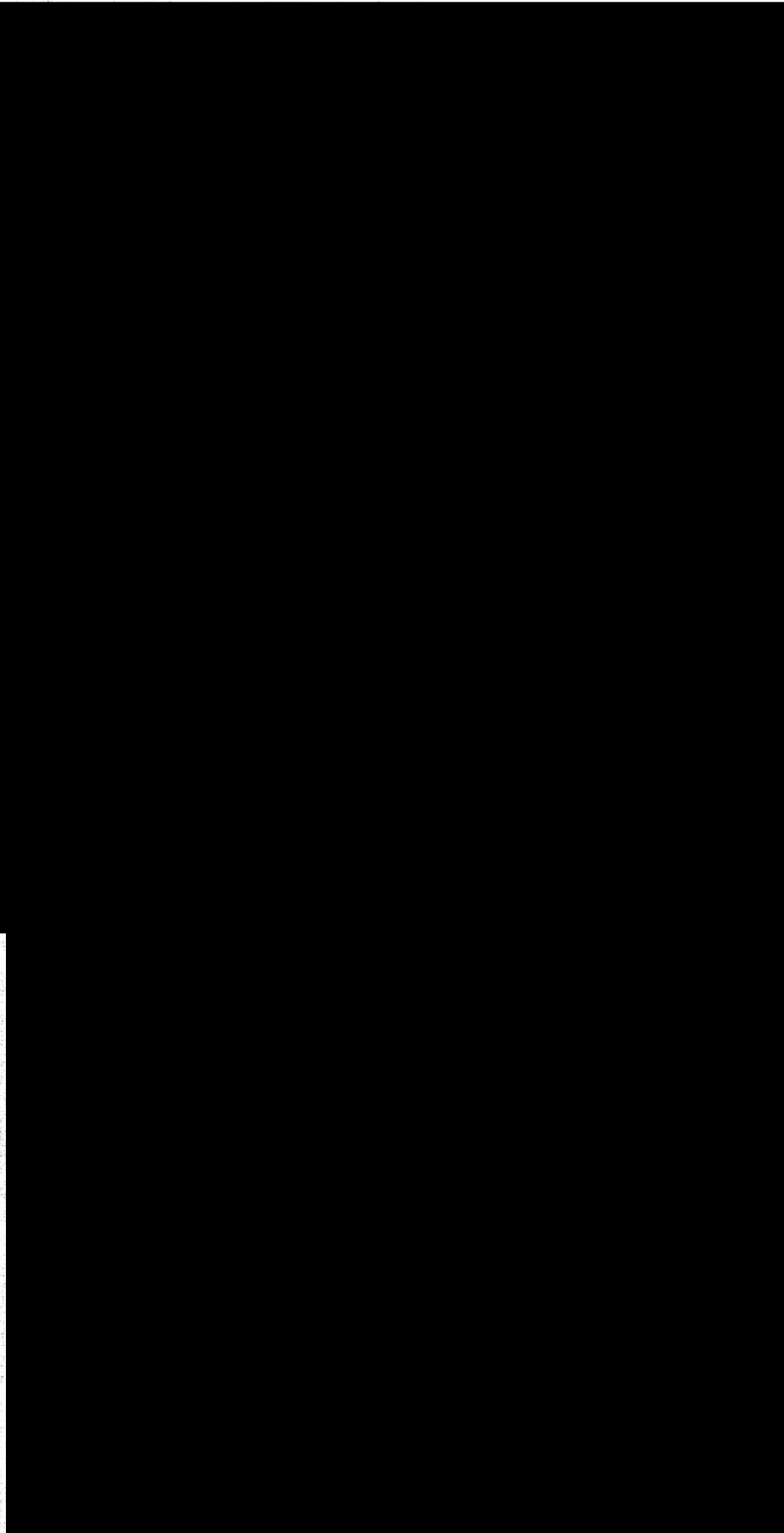
БИК: 047308602

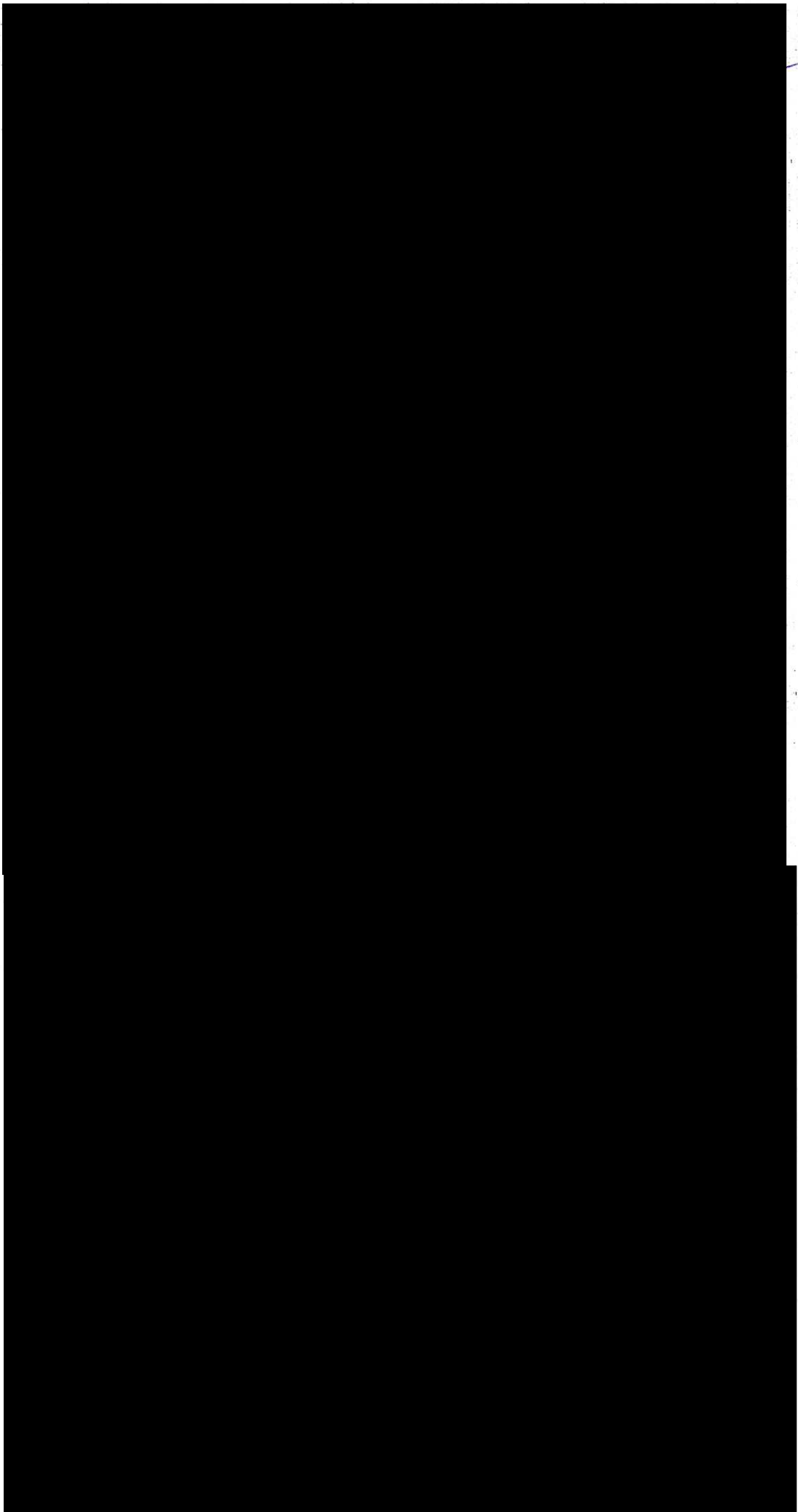
к/с 301011000000000652

И.А. Сарженков











г
С
У
г
С
У
г
С
У
г
С
У

