

**Договор
управления многоквартирным домом**

г. Ульяновск

« 1 » августа 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Сервис-Групп» в лице директора Максимова Александра Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны и

1. Михайлова Н.Н. 73АТ 126136, действующий (ая) на основании права собственности № _____,
2. Лукьянова В.А. 73-73-01/441/2012-460 действующий (ая) на основании права собственности № _____,
3. Живайкина В.С. АС 11648, действующий (ая) на основании права собственности № _____,
4. Палежкова Т.Г. АС № 106556, действующий (ая) на основании права собственности № _____,
5. _____, действующий (ая) на основании права собственности № _____,

именуемые в дальнейшем Собственники жилых помещения, общая площадь собственников 649,19 кв.м, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Собственник поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязанности по оказанию услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу:

- ул. Варшавская д. № 18
(далее многоквартирный дом), от имени и за счет собственников обеспечивать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным, пользующимся на законных основаниях помещениями в этом доме, лицам, а также осуществлению иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности в соответствии с условиями настоящего договора.

1.2. Состав общего имущества многоквартирного жилого дома определяется Приложением № 2 к договору.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

2. Права и обязанности Управляющей организации.

2.1. Обязанности Управляющей организации:

2.1.1. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг в зависимости от степени благоустройства жилого дома.

2.1.2. Обеспечивать своевременную подготовку инженерного оборудования, входящего в состав общего имущества, к эксплуатации в осенне-зимний и весенне-летний периоды.

2.1.3. Обеспечивать в сроки, установленные нормативными документами, устранение повреждений инженерного оборудования и контроль за их техническим состоянием.

2.1.4. Информировать собственника о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее, чем за 10 календарных дней до начала перерыва путем размещения объявления на подъездах либо на досках объявлений в подъездах многоквартирного дома. 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, путем размещения объявления на подъездах либо на досках объявлений в подъездах (дверях подъезда) многоквартирного дома.

2.1.5. Предоставлять информацию об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги в порядке, и сроки, установленные законодательством.

2.1.6. При возникновении аварийной ситуации в системах водоснабжения, теплоснабжения и канализации, следствием которых является затопление жилых помещений, Управляющая организация немедленно принимает меры по ее ликвидации, в случае необходимости - отключает систему тепло-, водоснабжения.

2.1.7. Обеспечивать содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в пределах денежных средств, собранных на эти цели по настоящему договору. Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества определяется Приложением № 1 к настоящему договору.

2.1.8. Представлять интересы Собственника по предмету договора: по заключению любых хозяйственных договоров, направленных на достижение целей настоящего договора, во всех организациях любых организационно-правовых форм. Договоры аренды помещений многоквартирного дома, использования общего имущества для размещения рекламы заключаются после принятия решений общим собранием собственников о пользовании общим имуществом третьими лицами и при условии предварительного согласования условий договора с представителем Собственников (Председателя Совета дома).

2.1.9. Оказывать иные виды услуг, не входящие в Перечень, предусмотренный настоящим договором,- которые будут выполняться за дополнительную плату, устанавливаемую по взаимной договоренности. Денежные средства от реализации данных услуг поступают в самостоятельное распоряжение Управляющей компании

2.1.10. Вести и хранить имеющуюся в наличии техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства. Вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров, производимым ремонтом. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

2.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, вести учет и устранение указанных недостатков с учетом фактического объема финансирования в сроки, установленные законодательством.

2.1.12. Организовать выдачу технических условий на установку индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг. Принимать индивидуальные (квартирные) приборы учета коммунальных услуг в эксплуатацию, с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

2.1.13. Планировать работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования.

2.1.14. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества собственников многоквартирного дома без соответствующих разрешений общего собрания собственников многоквартирного дома по конкретному предложению. В случае положительного решения собственников, средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет

Управляющей компании, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и сумм (процента), причитающейся Управляющей компании в соответствии с решением собственников, должны быть направлены на снижение оплаты работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по Договору или на другие цели, определяемые решением общего собрания.

2.1.15. Предоставлять Совету многоквартирного дома на рассмотрение предложения по размеру платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

2.1.16. Не чаще чем раз в квартал предоставлять Совету многоквартирного дома отчет об освоении денежных средств, собранных на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

2.1.17. Подписывать Акты выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома только членами Совета многоквартирного дома.

2.1.18. Согласовывать с Советом многоквартирного дома график выполнения работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного, утвержденных общим собранием собственников помещений на общем собрании.

2.1.19. Плановые осмотры конструктивных элементов многоквартирного дома в обязательном порядке проводить с участием представителей Совета дома.

2.2. Права Управляющей организации:

2.2.1. Управляющая организация вправе выполнять работы (услуги), связанные с управлением многоквартирным жилым домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.2.2. Требовать от собственников помещений в многоквартирном доме, а также от лиц, пользующихся помещениями на законных основаниях, своевременного и в полном объеме внесения платы за жилищно-коммунальные услуги.

2.2.3. Принимать меры по взысканию задолженности потребителей по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, и предоставленные коммунальные услуги.

2.2.4. В случае возникновения аварийной ситуации Управляющая организация составляет акт осмотра общего имущества многоквартирного дома с участием Председателя Совета дома, либо одного из членов Совета дома и (или) представителей администрации и (или) представителей государственных контролирующих органов. В данном случае Управляющая организация вправе самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии с последующим уведомлением Собственников о наличии аварийной ситуации и размере средств, затраченных на ремонт. По требованию собственников жилого дома уведомлять о наличии аварийной ситуации и размере затраченных на ремонт средств.

2.2.5. Управляющая организация вправе осуществлять корректировку размера платы за коммунальные услуги в соответствии с законодательством.

2.2.6. В установленном законом порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения собственниками обязательств по настоящему договору.

2.2.7. Производить осмотры технического состояния и ремонт инженерного оборудования, являющегося общим имуществом и находящегося в помещениях, принадлежащих собственнику, с извещением последнего о дате и времени осмотра, а также проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

2.2.8. Проводить проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

2.2.9. В случае не предоставления собственниками помещений в многоквартирных домах, а также лицами, пользующимися помещениями на законных основаниях, до конца

текущего месяца данных о показаниях индивидуальных приборов учета, установленных в помещениях жилых домов, производить расчет размера оплаты коммунальных услуг с использованием утвержденных нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления сведений о показаниях приборов учета.

2.2.10. Информировать государственные контролирующие органы о фактах незаконных переустройств, перепланировок, использовании не по назначению помещений, как в отношении помещений не входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, так в отношении помещений входящих в состав общего имущества.

2.2.11. Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в соответствии действующим законодательством.

2.2.12. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе выставить платежные документы для оплаты за потребленные жилищно-коммунальные услуги, с последующим взысканием в судебном порядке убытков, связанных с проживанием в жилом помещении лиц, не зарегистрированных в нем.

2.2.13. Управляющая организация вправе заключать договора с платежным агентом (специализированные организации) по сбору и начислению денежных средств собственникам (нанимателям) за жилищно-коммунальные услуги (ресурсы).

2.2.14. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

2.1.15. Привлекать инвестиции в целях реализации программы энергосбережения, ремонта общего имущества, утвержденных решением общего собрания собственников помещений дома.

2.2.16. Проводить энергоаудит жилых домов и заключать энергосервисные договора со специализированными организациями.

2.2.17. На квитанции оплаты ЖКУ располагать информацию для Собственников (нанимателей), в том числе и рекламного характера.

2.3. Управляющая организация не вправе:

2.3.1. Проводить незапланированные работы и услуги по ремонту общего имущества дома без согласования с председателем Совета дома, за исключением аварийных ситуаций;

2.3.2. Распоряжаться общим имуществом дома без решения общего собрания собственников многоквартирного дома;

2.3.3. Управляющая организация не вправе самостоятельно принимать решение по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома при отсутствии решения общего собрания собственников.

3. Права и обязанности Собственника.

3.1. Собственник обязан:

3.1.1. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.1.2. Нести расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, а также нести расходы на проведение единовременных и (или) регулярных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности общего имущества собственников.

3.1.3. Не допускать выполнения работ в жилом помещении, в подъездах и других местах общего пользования или совершения других действий, приводящих к порче жилых

помещений либо создающих повышенный шум или вибрации, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

3.1.4. Содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, балконы и лоджии, соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и других местах общего пользования.

3.1.5. 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.

3.1.6. Не допускать использование бытовых машин, приборов, оборудования (в том числе потребляющие более 2 Кват) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных системах, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

3.1.7. Не производить слив теплоносителя из системы отопления, не допускать: самовольного присоединения к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета; внесения изменений во внутридомовые инженерные системы; самовольного увеличения поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

3.1.8. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, подвальных помещений, технических этажей и запасных эвакуационных выходов.

3.1.9. Не нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять иные действия, направленные на искажение их показаний или их повреждение.

3.1.10. Своевременно предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в жилое помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ.

3.1.11. Предоставить доступ в жилое помещение представителям Управляющей организации для устранения причин аварии, проведения осмотров мест общего пользования, проведения замеров температуры, проведения проверок на предмет соответствия техническим нормам и правилам состояния инженерного оборудования и обогревательных элементов, снятия показаний индивидуальных приборов учета (на холодную воду, горячую воду, электроэнергию). В случае если доступ к инженерным сетям общего имущества жилого дома, расположенных в технологических нишах закрыт (заделан) собственником жилого помещения, то собственник обязан в течение трех дней (а в случае устранения аварийной ситуации немедленно) обеспечить доступ к таким инженерным сетям. В случае неисполнения собственником обязанностей установленных настоящим пунктом, то разборка (а по письменному заявлению собственника и восстановление в первоначальный вид) производится Управляющей организацией за счет средств собственника жилого помещения, либо с предварительной оплатой, либо с последующим включением стоимости таких работ в квитанцию на оплату услуг Управляющей организацией отдельной строкой.

3.1.12. Незамедлительно сообщать в диспетчерскую службу Управляющей организации обо всех возникших неисправностях в работе, отнесенных к общему имуществу многоквартирного дома инженерных систем и оборудования, в т.ч. расположенного в принадлежащих ему помещениях.

3.1.13. Устранять за свой счет повреждения жилого помещения и инженерного оборудования, возникшие по вине Собственника или других лиц, проживающих в жилом помещении.

3.1.14. Своевременно производить ремонт жилого помещения, а также оборудования, находящегося внутри помещений и не относящегося к общему имуществу. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома.

3.1.15. Своевременно и в полном объеме, не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным месяцем, производить внесение Управляющей организации предусмотренных платежей за содержание, текущий ремонт жилья и коммунальные услуги, сообщать показания индивидуальных приборов учета в бухгалтерию ООО «РИЦ-Ульяновск» с 23 по 25 число текущего месяца.

3.1.16. Предоставлять Управляющей организации сведения о количестве граждан, проживающих в помещениях совместно с Собственником, наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, прав на льготы для расчетов платежей за услуги по настоящему договору.

3.1.17. В случае проживания временных жильцов в жилом помещении, в котором отсутствуют квартирные и индивидуальные приборы учета, собственник (наниматель) обязан в течение 3-х рабочих дней, с момента прибытия временных жильцов, направить заявление в управляющую организацию для расчета платы за коммунальные услуги.

3.1.18. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами местного самоуправления в порядке, установленном законодательством РФ.

3.1.19. Не производить переустройство, перепланировку жилого и подсобных помещений, переоборудование балконов и лоджий, переустановку или дополнительную установку санитарно-технического и иного оборудования без оформления соответствующего разрешения.

3.1.20. Соблюдать следующие требования:

а) не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений и общего имущества многоквартирного дома, не производить переустройства и перепланировки помещений без согласования в установленном порядке, в том числе и с Управляющей компанией;

б) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

в) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

г) не допускать бесхозяйственного обращения с принадлежащим на праве собственности жилым помещением, поддерживать его в надлежащем состоянии;

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

е) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

ж) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.30 до 7.00 (при производстве ремонтных работ с 20.00 до 8.00).

3.1.21. Соблюдать требования Правил пользования жилым помещением, утвержденных в установленном законом порядке.

3.1.22. Собственники (наниматели), не позволившие Управляющей организации выполнить предписания надзорных органов и решения судов, либо уклоняющиеся от принятия решений, необходимых для выполнения предписаний (решений) вышеуказанных органов обязаны компенсировать ущерб Управляющей организации (штрафные санкции, пени, убытки).

3.1.23. Собственники многоквартирных жилых домов обязаны в срок установленный законодательством РФ обеспечить оснащение домов приборами учета, используемых коммунальных ресурсов: холодной воды, горячей воды, природного газа, тепловой

энергии, электрической энергии, а также ввод установленных коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборов учета в эксплуатацию, а также нести расходы, связанные с указанными мероприятиями в целях энергосбережения и повышения энергетической эффективности.

3.1.24. При не использовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации, либо Председателю Совета дома свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов, а в случае непредставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам и их имуществу по их вине.

3.2. Собственник вправе:

3.2.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежавшим ему имуществом.

3.2.2. Требовать от Управляющей организации исполнения обязательств по настоящему договору в пределах предоставленных полномочий.

3.2.3. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.2.4. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников.

3.2.5. Получать ежегодный отчет о выполнении настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.

3.2.6. Осуществлять контроль за содержанием и текущим ремонтом многоквартирного дома.

3.2.7. Принимать участие в планировании текущего ремонта многоквартирного дома.

3.2.8. Принимать участие в приеме работ при выполнении текущего ремонта, получать информацию о времени и сроках приема выполненных работ по текущему ремонту многоквартирного дома.

3.2.9. Требовать от Управляющей организации в соответствии с действующим законодательством проведения перерасчета платежей при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.2.10. При отсутствии в жилом помещении индивидуальных (общих) приборов учета требовать от Управляющей организации в соответствии с действующим законодательством проведения перерасчета платежей за коммунальные услуги за период временного отсутствия потребителей.

4. Размер платы и порядок расчетов.

4.1. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме; взнос за капитальный ремонт; плату за коммунальные услуги (холодное водоснабжение, водоотведение (канализация), горячее водоснабжение, теплоснабжение (отопление), электроснабжение, газоснабжение).

4.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества должна обеспечивать покрытие расходов управляющей организации при производстве работ и оказании услуг, установленных в Приложении №1 к настоящему Договору.

4.3. Размер оплаты услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании собственников дома с учетом предложений Управляющей организации и заключения Совета дома по итогам рассмотрения предложений управляющей организации, в размере, обеспечивающем содержание и текущий ремонт имущества в соответствии с требованиями

законодательства РФ, включая расходы по договорам, заключенными между Управляющей организации и лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы. Если Собственники помещений на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления г. Ульяновска в соответствующем законодательству порядке.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитываются как произведение установленных органом местного управления тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании не поверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленных органами местного управления в порядке, определяемом Правительством РФ.

4.5. В случае изменения стоимости услуг по договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.6. Расчетный период для оплаты услуг устанавливается в один календарный месяц, срок внесения платежей - не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

4.7. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты определенных услуг, устанавливаются Управляющей организацией и доводятся до сведения собственника за 30 дней. Управляющая организация обязана организовать представление, а собственники помещений обязаны самостоятельно получить до 25 числа месяца, следующего за расчетным, в территориальных отделениях ООО «РИЦ-Ульяновск» или иной организации, указанной «Управляющей организацией», платежные документы и на основе их произвести оплату. По письменному заявлению собственника Управляющая организация обязана направить платежные документы с почтовым уведомлением по адресу, указанному в заявлении, при этом расходы по оплате услуг почтового отделения оплачиваются собственником жилого помещения.

4.8. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных в пункте 4.6 настоящего Договора начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.9. Оплата за коммунальные услуги по холодному, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, отоплению производится исходя из показаний общедомовых приборов учета соответствующего коммунального ресурса (при его наличии). При отсутствии общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов начисление и оплата за вышеуказанные коммунальные услуги производится по нормативам их потребления за период фактического их предоставления.

4.10. Плата за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, вносится отдельно в составе платы за коммунальные услуги пропорционально размеру общей площади принадлежащего потребителю помещения.

4.11. При отсутствии индивидуальных приборов учета расчет платы за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения) производится с учетом временных жильцов на основании акта установления количества граждан, фактически проживающих и (или) пребывающих в жилом помещении пропорционально количеству прожитых дней.

4.12. В случае неисправности индивидуального прибора учета (если в жилом помещении объем потребления коммунальных ресурсов определяется несколькими приборами учета, то при неисправности хотя бы одного прибора учета) или по истечении срока его проверки, установленного изготовителем, либо в случае нарушения на нем пломб, расчеты производятся в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.13. В период осуществления ремонта, замены, поверки индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета, не превышающий 30 календарных дней, объемы (количество) потребления холодной воды, горячей воды, отведенных бытовых стоков, электрической энергии и тепловой энергии для расчета размера платы за коммунальные услуги исчисляются как среднемесячное потребление коммунальных услуг и среднемесячный объем отведенных бытовых стоков, определенные по указанному прибору за последние 6 месяцев, а если период работы индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не выше нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг.

4.14. В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает управляющая организация (присоединенная сеть), управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором было выявлено совершение указанного действия, и выполнять дальнейшие расчеты с потребителем в соответствии с действующим законодательством до дня устранения нарушений включительно.

4.15. В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и услуг собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их стоимость сверх установленного тарифа на ремонт и содержание, в соответствии с принятым собственниками решением. Размер платежа для собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом на оплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

4.16. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника по отдельному договору. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

4.17. Если до расторжения настоящего договора в данном доме был выполнен капитальный ремонт стоимостью, превышающей платежи Собственника на капитальный ремонт, накопленные за прошлый период, Собственник обязан возместить Управляющей организации разницу между выплаченными им средствами на капитальный период и стоимостью фактически выполненного капитального ремонта в части, пропорциональной доле Собственника в общем имуществе дома, в течение 30 дней со дня расторжения договора. Указанные денежные средства оплачиваются непосредственно в кассу Управляющей организации, либо перечисляются на её расчетный счет.

4.18. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника или иных Пользователей внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных Пользователей в порядке, установленным действующим законодательством. Перерасчет платы по услугам «содержание и ремонт жилья», «теплоснабжение» не производится.

4.19. Расходы, связанные с начислением, выставлением денежных средств за жилищно-коммунальные услуги несут собственники (наниматели) в соответствии с фактическими затратами и дополнительно включаются в расчет размера платы за ЖКУ. Данные платежи являются обязательными для собственников (нанимателей) и вносятся одновременно с платой за ЖКУ. Под фактическими затратами понимается комиссионное вознаграждение платежных агентов, предоставляющих услуги по начислению денежных средств за жилищно-коммунальные услуги, заключивших договор с Управляющей организацией. При включении комиссионного вознаграждения в состав размера платы, Управляющая организация обязана указать стоимость комиссионного вознаграждения. Оплата Собственниками (нанимателями) комиссии платежным агентам за сбор и перечисление денежных средств Управляющей организации и поставщикам коммунальных ресурсов производится самостоятельно.

4.20. Отсутствие подписи собственника в договоре не является основанием для невнесения платы за оказанные услуги.

4.21. Собранные денежные средства на содержание и ремонт многоквартирного дома учитываются Управляющей компанией на едином счете и имеют целевое назначение

5. Ответственность сторон.

5.1. За неисполнение и ненадлежащее исполнение настоящего Договора «Стороны» несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Управляющая компания не отвечает по обязательствам Собственника. Собственник не отвечает по обязательствам Управляющей компании.

5.3. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.4. Собственники несут полную ответственность за сохранность внутридомовых инженерных сетей в пределах границ эксплуатационной ответственности.

5.5. Собственник возмещает Управляющей организации в полном объеме материальный ущерб, причиненный в результате нарушения условий проживания в доме (разрушение строений в результате самовольной перепланировки помещений, переоборудование инженерных сетей и т.д.).

5.6. Собственник, допустивший самовольное переустройство и перепланировку жилого и подсобного помещений, переоборудование балконов и лоджий, переустановку либо установку дополнительного санитарно-технического или иного оборудования, обязан за свой счет привести это помещение в прежнее состояние.

5.7. В случае несвоевременного внесения платы за жилье и коммунальные услуги Собственник уплачивает пени в размере одной трехсотой действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка РФ от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока выплаты по день фактической выплаты включительно.

5.8. Собственник несет ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам (другим Собственникам помещений и Пользователям помещений, имуществу которых причинен вред) также в случае, если он своевременно не предоставил доступ в жилое помещение (квартиру) для устранения аварийной ситуации, отказался от обязанностей по оплате работ и услуг по устранению аварийной ситуации.

5.9 Управляющая организация не несет ответственность за ненадлежащее (неисправное) техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, установленное на момент составления акта-приема передачи многоквартирного дома, а также за качество выполненных предыдущей управляющей организацией работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.10. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, если собственники жилых помещений не приняли на общем собрании решения о проведении капитального ремонта и дополнительного финансирования данных работ.

5.11. Управляющая организация не отвечает за общее имущество, если оно приведено в негодность, не рабочее состояние, украдено, сломано и т.д. не по вине Управляющей организации, либо приведено в негодное состояние самими собственниками, а также, если общее имущество пришло в негодное состояние (элементы или конструкции отсутствовали) до передачи дома в управление Управляющей организации, подтвержденное актом передачи жилого дома и/или иными данными, позволяющими сделать вывод об истечении нормативного срока эксплуатации инженерных систем и иных строительных элементов, относящихся к общему имуществу собственников.

6. Особые условия.

6.1. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

6.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации, подлежат рассмотрению в порядке и сроки установленные законом.

6.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены собственником в сроки, установленные законодательством от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает

6.4. По результатам приема выполненных работ оформляется акт выполненных работ. Акт выполненных работ подписывают представитель Управляющей организации и (или) представитель подрядной организации и собственники через своего представителя – Председателя Совета дома. В случае, если собственники не выбрали на общем собрании Председателя Совета дома, либо лично не изъявили желание на участие в приемке работ, то все полномочия по приемке выполненных работ возлагаются на Управляющую организацию и считаются утвержденными и принятыми со дня подписания представителем Управляющей организации и представителем подрядной организации акта выполненных работ.

6.5. В случае нарушения собственником сроков оплаты жилищно-коммунальных услуг собственник обязуется обеспечить беспрепятственный доступ для представителей Управляющей организации в занимаемое жилое помещение с целью ограничения либо полного отключения потребляемых жилищно-коммунальных услуг.

6.6. Стороны договора определили, что надлежащим способом уведомления собственников помещений многоквартирного жилого дома, по всем вопросам, предусматривающим обязательность такого уведомления, установленных законодательством и настоящим договором (в том числе предоставление годового отчета, размещения информации о принятых собственниками на общем собрании

решений) является размещение такой информации на подъездах либо на досках объявлений в подъездах многоквартирного дома.

7. Порядок заключения, изменения, расторжения и срок действия договора.

7.1. Настоящий договор вступает в силу с « » 2018 года. Договор заключен сроком на 1 год. Настоящий договор распространяет свое действие на весь период управления многоквартирным домом.

7.2. Настоящий Договор считается продлённым на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении.

7.3. Изменение и (или) расторжение настоящего договора управления осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

7.4. Собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора управления по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

7.5. Срок действия настоящего договора может быть продлен на 3 месяца, если:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

- товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с настоящими Правилами, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

7.6. Настоящий договор составляется в 2-х экземплярах и хранится у каждой из сторон.

8. Прочие условия.

8.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон или непосредственно ими и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют юридической силы.

8.2. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- Приложение № 1 – Перечень работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

- Приложение № 2 - Состав общего имущества многоквартирного дома.

Управляющая организация

Собственник

ООО « Групп-Сервис»	Ф. И. О.
	Кв.№ <u>1</u> <u>Михайлова НН.</u>
	Кв.№ <u>3</u> <u>Лукьянова ВА</u>
	Кв.№ <u>2</u> <u>Балакеева Т.Т.</u>
	Кв.№ <u>12</u> <u>Мирвайкина ВС</u>

ПЕРЕЧЕНЬ

работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме,
расположенному по адресу: ул. Ефремова д. 18

Общая площадь квартир

649,19 кв. метров

Виды работ	Периодичность	Сумма в месяц (рублей)	Стоимость на 1 кв. м. общей площади (рублей в месяц)
1. Уборка придомовой территории:			
1.1. Летняя уборка			
подметание и сбор мусора с придомовой территории	2 раза в неделю	1363,30	2,10
покос травы	2 раза в сезон		
1.2. Зимняя уборка			
ручная очистка тротуаров от снега и наледи (в сезон)	2 раза в неделю	324,60	0,50
посыпка пескосоляной смесью	по мере необходимости		
2. Механизированная уборка территории от снега	по мере необходимости	1772,29	2,73
3. Сбор и вывоз ТБО и КГМ	по графику вывоза ТБО	0,00	0
4. Дератизация и дезинфекция мест общего пользования	по мере необходимости (заявке)	0,00	0
3.1. Дератизация (Крысы, мыши)			
3.2. Дезинсекция (Мухи, комары, блохи, тараканы)			
5. Техническое обслуживание конструктивных элементов здания			
5.1. Очистка кровли от снега и наледи, скалывание сосулек	1 раз в месяц	454,43	0,7
5.2. Общий осмотр технического состояния конструктивных элементов здания	2 раза в год		
6. Техническое обслуживание системы водоснабжения (ХВС).			
6.1. Общий осмотр водопровода ХВС	2 раза в год	324,60	0,50
6.2. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах ХВ	по необходимости		
7. Техническое обслуживание системы водоснабжения (ГВС).			
7.1. Общий осмотр водопровода ГВС	2 раза в год	324,60	0,50
7.2. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах	по необходимости		
7. Техническое обслуживание системы водоотведения.			
8.1. Общий осмотр стояков водоотведения (канализации)	2 раза в год в сезон	454,43	0,70
8.2. Прочистка труб канализации и фасонных частей от нароста и грязи	по мере необходимости		
8.3. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводе канализации	по мере необходимости		
8. Техническое обслуживание системы центрального отопления.			
9.1. Общий осмотр системы центрального отопления	2 раза в год	973,79	1,50
9.2. Устранение воздушных пробок в стояках ЦО	по мере необходимости		
9.3. Прочистка, промывка, опрессовка труб ЦО	1 раз в год		
9.4. Консервация труб ЦО	1 раз в год		
9.5. Мелкий ремонт на стояках ЦО	по мере необходимости		
9.6. Мелкий ремонт изоляции труб	по мере необходимости		
9. Техническое обслуживание системы электроснабжения			
10.1. Осмотр системы электроснабжения МОП	2 раза в год	324,60	0,50
10.2. Замена перегоревших ламп и стартеров в МОП	по мере необходимости		
10.3. Планово-предупредительные мероприятия	1 раз в год		
10.4. Мелкий ремонт электропроводки в МОП	по мере необходимости		
10.5. Ремонт выключателей в МОП	по мере необходимости		

10.6. Обслуживание поэтажных щитков и вводных распределительных устройств (очистка и подтяжка контактов)	1 раз в год		
11. Обслуживание вентиляционных/дымовентиляционных каналов:	по графику, (кирпичные дома 4 раза в год)	129,84	0,20
12. Обслуживание (осмотр) газового оборудования	по графику	129,84	0,20
13. Обслуживание и текущий ремонт общедомовых приборов учета электроэнергии	По графику	123,35	0,19
14. Аварийно-диспетчерское обслуживание	пон-пят. с 17.00 до 8.00; выходные, праздничные - круглосуточно	649,19	1,00
15. Проведение электроизмерений	1 раз в год	45,44	0,07
16. Услуги по начислению и сбору платежей с населения	ежедневно	655,68	1,01
17. Услуги паспортного стола	ежедневно	253,18	0,39
18. Управление многоквартирным домом	пн-пятн	1298,38	2,00
19. Текущий ремонт	накопления денежн. средств	1298,38	2,00
	ИТОГО:	10899,90	16,79

в т.ч. на содержание

14,79

Состав Общего имущества в Многоквартирном доме

- а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
- б) крыши;
- в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, и иные ограждающие несущие конструкции);
- г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
- е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
- з) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого резьбового соединения, расположенного на ответвлениях от стояков, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды.
- и) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
- к) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских лифтов от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.
- л) внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома.

ООО «Сервис-Групп»
Директор _____ А.А. Максимов

Собственник жилого помещения
