

ДОГОВОР №1 управления многоквартирным домом

г. Ульяновск

"31" июля 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Гарант» ОГРН 3267325072804, ИНН 7327080688, ЛИЦЕНЗИЯ № 073-000173 от 27 декабря 2016 года, в лице директора Рысь Игоря Борисовича, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и члены Совета многоквартирного дома № 32 по ул.Пушкарева в г.Ульяновске, уполномоченные решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 31.07.2018 г., именуемые далее по тексту договора как "Собственник", с другой стороны, в составе: **Хисамутдинов Ирек Летфуллович** собственник квартиры № 6 общей площадью 58,3 м² и доли 1/4 общего имущества жилого дома находящегося по адресу: город Ульяновск, улица Пушкарева, дом № 32 свидетельство (договор) № 73 АТ № 904301 выдан 03 июля 2009 г., **Моисеева Татьяна Геннадьевна** собственник квартиры № 26 общей площадью 45,82 м² и доли 1/2 общего имущества жилого дома находящегося по адресу: город Ульяновск, улица Пушкарева, дом № 32 свидетельство (договор) № 73-73-01/543/2011-216 выдан 22 декабря 2011 г., **Шевякова Татьяна Ивановна** собственник квартиры № 54 общей площадью 44,85 м² и доли 1/3 общего имущества жилого дома находящегося по адресу: город Ульяновск, улица Пушкарева, дом № 32 свидетельство (договор) серия 73-АТ № 730541 выдан 30 июня 2008г., **Яшина Людмила Владимировна** собственник квартиры № 70 общей площадью 54,78 м² и доли 1/1 общего имущества жилого дома находящегося по адресу: город Ульяновск, улица Пушкарева, дом № 32 свидетельство (договор) № 71340., **Денисов Михаил Александрович** собственник квартиры № 84 общей площадью 45,04 м² и доли 1/2 общего имущества жилого дома находящегося по адресу: город Ульяновск, улица Пушкарева, дом № 32 свидетельство (договор) № 548088 выдан 15 марта 2007г., **Кулагин Виктор Валентинович** собственник квартиры № 116 общей площадью 47,86 м² и доли 1/3 общего имущества жилого дома находящегося по адресу: город Ульяновск, улица Пушкарева, дом № 32 свидетельство (договор) № 73-73-01/271/2011-265 выдан 30 мая 2011г., именуемые в дальнейшем "Собственник" с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 Собственник поручает, а Управляющая компания принимает на себя обязанности по оказанию услуг и выполнению работ по управлению, надлежащему содержанию, техническому, санитарному обслуживанию и ремонту принадлежащего Собственнику, на правах общей долевой собственности, общего имущества жилого дома в объеме собранных денежных средств с собственников помещений.

1.2 К предмету договора относится имущество, находящееся в общей долевой собственности, - места общего пользования, общие строительные конструкции, инженерные системы и оборудование, предназначенные для обслуживания более одного собственника, придомовая территория. Кроме того, целью управления многоквартирным домом является поддержание имущества в состоянии, в котором оно было передано в управление, а так же улучшение состояния данного имущества.

1.3 Управляющая компания действует от имени и за счёт Собственника. Бремя участия Собственника в расходах по управлению и других расходах, следующих из функций по управлению в соответствии с Жилищным кодексом РФ, определяется пропорционально доле собственности от общего имущества многоквартирного дома.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

2.1 ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ:

2.1.1 Выполнять за счет средств, вносимых Собственником в виде оплаты за содержание и текущий ремонт, работы по содержанию, эксплуатации и текущему ремонту жилого дома и обеспечивать надлежащее техническое и санитарно-гигиеническое содержание жилого дома, придомовой территории, а также предоставлять коммунальные услуги в соответствии с Жилищным кодексом РФ, ПП РФ № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных

домах и жилых домов» от 06 мая 2002 года, ПП РФ № 491 «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме» от 13 августа 2006 года. Работы по содержанию, эксплуатации и текущему ремонту осуществляются в пределах денежных средств, собранных на эти цели по настоящему договору.

2.1.2 Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством и иными нормативными правовыми актами РФ и Ульяновской области, другими действующими методическими актами, регулирующими вопросы управления, содержания и ремонта жилищного фонда, а также настоящим договором.

2.1.3 Представлять интересы Собственника в государственных и других учреждениях, связанных с управлением общим имуществом дома.

2.1.4 Систематически проводить технические осмотры дома, придомовой территории, объектов благоустройства и озеленения и корректировать базу данных, отражающую состояние дома в соответствии с результатом осмотра.

2.1.5 Организовать круглосуточную деятельность аварийно-диспетчерской службы. Информацию о номерах телефонов указанных служб своевременно доводить до сведения Собственника.

2.1.6 Разместить доски объявлений на первых этажах, во всех подъездах дома и в пределах придомовой территории.

2.1.7 Осуществлять контроль за состоянием внутридомовых инженерных сетей в зоне эксплуатационной ответственности Управляющей компании и обеспечивать в сроки, установленные нормативными документами, устранение повреждений инженерного оборудования мест общего пользования.

2.1.8 Обеспечивать своевременную подготовку инженерного оборудования мест общего пользования к его бесперебойной эксплуатации в осенне-зимний и весенне-летний периоды.

2.1.9 При изменении тарифов на предоставляемые коммунальные и жилищные услуги, в течении 10 дней с момента принятия соответствующего решения, информировать жителей о перечне, цене, стандартах качества, видах и периодичности выполняемых подрядными организациями работ и оказываемых жилищных услуг, путём вывешивания соответствующих постановлений на информационных досках и на сайте Управляющей компании.

2.1.10 Вести и хранить техническую, бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию, связанную с исполнением договора, оказывать услуги паспортного стола.

2.1.32 Вести индивидуальный учёт по данному жилому дому поступающих средств и их расходов.

2.1.12 Выдавать Собственнику помещения расчётные документы за оказываемые услуги, справки о размере занимаемых помещений и пр.

2.1.13 Вести в установленной форме учёт выполнения всех работ по содержанию и ремонту жилого многоквартирного дома.

2.1.14 Вести детализированный учёт работ и услуг, предоставляемых собственникам в доме.

2.1.15 Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб, поступающих от жителей, и принятие соответствующих мер в установленные законодательством РФ сроки.

2.1.16 Представлять интересы Собственника по предмету договора: по заключению любых хозяйственных договоров, в том числе использования имущества для размещения рекламы (только согласно решения общего собрания собственников помещений жилого многоквартирного дома), направленных на достижение целей настоящего договора, во всех организациях любых организационно-правовых форм.

2.1.17 Управляющая компания обязана использовать доходы, полученные от размещения наружной рекламы на фасадах многоквартирного жилого дома на цели управления многоквартирным домом.

2.1.32 Управляющая компания ежегодно в течении первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год. Отчет размещается Управляющей компанией в местах доступных для собственников - на информационных досках и на сайте Управляющей компании.

Собственники помещений в многоквартирном доме в течении 30 календарных дней со дня размещения такой информации обязаны на общем собрании либо утвердить, либо отклонить годовой отчет. В случае отклонения годового отчета, такое решение должно быть принято на общем собрании собственников и в течении 10 календарных дней протокол общего собрания должен быть направлен в Управляющую компанию.

В течении 5 календарных дней с момента получения Управляющей компанией протокола общего собрания об отклонении годового отчета, стороны обязаны создать Согласительную комиссию по разрешению споров.

В течении 45 календарных дней Согласительная комиссия обязана либо утвердить годовой отчет, либо передать на разрешение споров в судебном порядке. В случае не передачи в срок установленный настоящим пунктом разногласий на разрешение в суд годовой отчет считается принятым и утвержденным

собственниками. Если в течении 40 календарных дней со дня размещения объявлений о месте ознакомления с годовым отчетом или размещения годового отчета на сайте управляющей компании не поступил протокол общего собрания собственников об отклонении годового отчета, то он считается принятым и утвержденным собственниками.

2.2 ПРАВА УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ:

2.2.1 Регулировать очередность, сроки и объёмы работ с учётом текущего уровня финансирования.

2.2.2 Привлекать по своему усмотрению других лиц, имеющих специальные разрешения, сертификаты, лицензии и обладающих специальными знаниями для выполнения отдельных видов работ, оказания услуг на основании заключенных договоров.

2.2.3 Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении настоящего договора.

2.2.4 Требовать от Собственника помещений в многоквартирном доме своевременного и в полном объеме внесения платы за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с их объемом и качеством.

2.2.5 При выявлении скрытого существенного дефекта дома, представить Собственнику смету на его устранение, а при наличии оснований согласно п. 2.1 предлагать увеличение стоимости настоящего договора.

2.2.6 Управляющая компания по согласованию с инициативной группой дома, выбранной на общем собрании собственников, а при её отсутствии самостоятельно, но с обязательным уведомлением собственников об организации выполняющей работы, принимает решение по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в том числе дату начала ремонта, срок его проведения, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, срок возмещения расходов и другие предложения, связанные с условием проведения ремонта.

2.2.7 Вносить поштатные изменения в смету расходов на содержание жилого дома без уведомления собственника, если это не ведёт к изменению общей стоимости и качеству работ по договору.

2.2.8 Принимать платежи за коммунальные услуги.

2.2.9 В соответствии с законодательством Управляющая компания вправе производить корректировку размера платы за коммунальные услуги - один раз в квартал.

2.2.10 Инициировать взыскание задолженности по коммунальным платежам с Собственников помещений многоквартирного дома, в том числе путем обращения в суд.

2.2.32 1 раз в год производить осмотры технического состояния квартирного оборудования мест общего пользования и производить ремонт квартирного инженерного оборудования, являющего общим имуществом, с извещением собственника в помещении которого проходит инженерное оборудование мест общего пользования о дате и времени осмотра.

2.2.12 Проводить проверку работы квартирных приборов учета ХВС, ГВС, электроэнергии и сохранность пломб.

2.2.13 2 раза в год проводить проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных производить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

2.2.14 В случае непредоставления собственниками помещений в многоквартирном доме до 30 числа текущего месяца данных о показаниях индивидуальных приборов учета, производить расчет размера платы коммунальных услуг с использованием утвержденных нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления сведений о показаниях квартирных приборов учета.

2.2.15 При выявлении факта проживания незарегистрированных лиц в квартирах не оборудованных индивидуальными приборами учета Управляющая компания имеет право производить начисления за коммунальные услуги согласно количества проживающих и установленных нормативов.

2.2.16 В случае отказа Собственника предоставить доступ в жилое помещение для проведения контроля за показаниями индивидуальных приборов учета, либо выявления факта нарушения пломбы без согласия Управляющей компании, Управляющая компания производит перерасчет за соответствующую коммунальную услугу с момента последней проверки в соответствии с нормативом потребления на количество зарегистрированных или фактически проживающих лиц.

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

2.2.32 В случае невыполнения Собственником п. 3.1.25 настоящего договора в течении 2-х месяцев, Управляющая компания имеет право приостановить оказание жилищно-коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством на период до полного погашения долга.

2.2.19 Взыскивать с Собственника стоимость проведенного ремонта мест общего пользования, если он вызван аварией или неисправностью технического оборудования которые произошли в результате умысла со стороны Собственника.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА.

3.1 СОБСТВЕННИК ОБЯЗАН:

3.1.1 Соблюдать правила проживания в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом РФ, соблюдать требования правил пользования помещениями, содержания жилых домов и придомовой территории.

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

3.1.3 Использовать жилые помещения в соответствии с их назначением, бережно относиться к санитарно-техническому и иному оборудованию жилого дома и объектам благоустройства. Содержать в чистоте и порядке общее имущество в доме (подъезды, кабины лифтов и другие объекты благоустройства), а так же жилые и подсобные помещения, балконы и лоджии

3.1.4 Нести расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме.

3.1.5 Не допускать выполнения работ приводящих к порче жилых помещений либо создающих повышенный шум или вибрации, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других помещениях.

3.1.6 Своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправных элементах квартиры, приборах учета электроэнергии, ХВС, ГВС и т. д.

3.1.7 Соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании бытовыми приборами и соблюдать требования по соблюдению пожарной безопасности в жилых помещениях и местах общего пользования.

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 Соблюдать и обеспечивать соблюдение следующих требований:

- не производить перенос инженерных систем;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;
- не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учёта ХВС, ГВС и электроэнергии без согласования с Управляющей компанией;
- не допускать выполнения работ, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке.
- не использовать пассажирские лифты для транспортировки без упаковки строительных материалов, мусора и бытовых отходов
- не допускать поломок, установленных в квартире санитарных приборов и арматуры.
- не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты.
- не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы
- не пользоваться санитарными приборами в случае засора канализационной сети.
- оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубы, не красить полиэтиленовые трубы и не привязывать к ним веревки.

3.1.10 Обеспечивать вынос бытовых отходов в специально определенные и оборудованные для этого места.

3.1.32 Не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению.

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

- 3.1.13 После проведения ремонта в квартире самостоятельно осуществлять вывоз КГО, не производить складирование строительных отходов и крупногабаритного мусора в местах общего пользования многоквартирного дома.
- 3.1.14 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).
- 3.1.15 Не нарушать пломбы на приборах учета, не демонтировать приборы учета и осуществлять иные действия, направленные на искажение их показаний или их повреждение.
- 3.1.16 Собственники квартир, оборудованных индивидуальными приборами, обязаны ежемесячно до 30 числа отчетного месяца обеспечить предоставления данных о показаниях приборов учета в Управляющую компанию.
- 3.1.17 Своевременно осуществлять поверку приборов учета. Если прибор не поверен, объем потребляемых коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами местного самоуправления в порядке, установленном законодательством РФ.
- 3.1.32 В соответствии с предварительным уведомлением Управляющей компании (Собственник уведомляется путём вывешивания объявления на информационной доске в подъезде дома или звонком диспетчерской службы Управляющей компании) Собственник обязан обеспечить беспрепятственный доступ работникам Управляющей компании, имеющим соответствующее удостоверение, в жилое помещение и к коммуникациям общего назначения в дневное время, а при авариях круглосуточно. Доступ предоставляется для 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 приборов учета электроэнергии, ХВС, ГВС.
- 3.1.19 Собственник обязан обеспечить доступ к каждому стояку инженерных коммуникаций. Все кожуха должны быть съемными. В случае если доступ к инженерным сетям общего имущества жилого дома расположенных в технологических нишах закрыт (заделан) собственником жилого помещения, то собственник обязан в течении трех дней (а в случае устранения аварийной ситуации немедленно) обеспечить доступ к таким инженерным сетям. В случае неисполнения собственником обязанностей установленных настоящим пунктом, разборка (а по письменному заявлению собственника и восстановление производится Управляющей компанией за счет средств Собственника жилого помещения, либо с предварительной оплатой, либо с последующим включением стоимости таких работ в квитанцию на оплату услуг Управляющей компании отдельной строкой).
- 3.1.20 Обеспечить при не использовании помещения(й) доведение до Управляющей компании координат лица (контактные телефоны, адреса почтовой связи), способного обеспечить доступ в помещение в случае аварийной ситуации, которая может повлечь за собой причинение вреда здоровью или имуществу третьих лиц.
- 3.1.21 Сообщать Управляющей компании о наличии лиц, имеющих право на предоставление льгот.
- 3.1.22 В случае проживания временных жильцов в жилом помещении, в котором отсутствуют индивидуальные приборы учета, собственник обязан в течении 3-х рабочих дней, с момента прибытия временных жильцов, направить заявление в Управляющую компанию для расчета платы за коммунальные услуги.
- 3.1.32 В случае отчуждения права собственности на жилое помещение, Собственник обязан известить об этом Управляющую компанию и поставить в известность нового собственника о необходимости заключения аналогичного договора с Управляющей компанией, а также погасить свою задолженность (в случае наличия) за услуги перед Управляющей компанией. Собственник помещения многоквартирного дома, приобретший на него право собственности обязан заключить с Управляющей компанией, настоящий договор в течении 20 рабочих дней со дня внесения записи в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 3.1.24 Получать платежные документы для оплаты жилья и коммунальных услуг в бухгалтерии Управляющей компании.
- 3.1.25 Своевременно осуществлять ежемесячную оплату за содержание и ремонт, мест общего пользования в жилых зданиях, а так же коммунальные услуги, получаемые через Управляющую компанию, не позднее 25-го числа следующего за прожитым месяцем по утвержденным органами исполнительной власти тарифам. В случае несвоевременного внесения платежей, Собственник несет ответственность, пропорционально своей части, за исполнение штрафных санкций, выставляемых Управляющей компанией поставщиками коммунальных услуг.
- 3.1.26 Компенсировать ущерб Управляющей компании (штрафные санкции, пени, убытки) если причиной послужило действие или бездействие Собственников, не позволившее Управляющей компании выполнить

предписания надзорных органов и решения судов, либо уклонение от принятия решений, необходимых для выполнения предписаний (решений) вышеуказанных органов.

3.1.27 В случае необходимости замены стояка, подтвержденной технической службой Управляющей компании и желанием более 50% собственников квартир, через которые этот стояк проходит, Собственник солидарно несёт материальные расходы и беспрепятственно допускает в рабочее время специалистов для производства необходимых работ.

3.1.28 Соблюдать и исполнять Правила пожарной безопасности Российской Федерации, утвержденные Приказом МЧС от 32 июня 2003 года № 313, Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года № 170, Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 32 мая 2006 года № 307, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491, Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Постановлением Правительства от 21 января 2006 года № 25 и иными нормативными правовыми актами действующего законодательства РФ.

3.2 СОБСТВЕННИК ВПРАВЕ.

3.2.1 Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим Собственнику на праве собственности имуществом.

3.2.2 Требовать при необходимости от Управляющей компании исполнения обязательств по настоящему договору в пределах предоставленных полномочий.

3.2.3 Обращаться в органы государственного надзора и контроля, независимым экспертным организациям с целью проведения экспертизы на соответствие качества произведённых работ и оказанных услуг установленным стандартам и требованиям договора.

3.2.4 Совершать с имуществом, принадлежащим на праве частной собственности, все сделки, не противоречащие действующему законодательству.

3.2.5 Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников.

3.2.6 В установленном порядке требовать возмещения реального ущерба, понесённого по вине Управляющей компании.

3.2.7 При отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета требовать от Управляющей компании в соответствии с действующим законодательством проведения перерасчета платежей за коммунальные услуги за период временного отсутствия собственников.

3.2.8 Через участие в общем собрании жильцов определять порядок использования придомовой территории в рамках действующего законодательства РФ.

3.2.9 Получать ежегодный отчет о выполнении настоящего договора.

3.2.10 Принимать участие в планировании текущего ремонта дома.

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

3.2.12 На получение дополнительных жилищно-коммунальных услуг за отдельную плату, о чём может быть направлено соответствующее предложение в Управляющую компанию.

4. РАЗМЕР ПЛАТЫ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ. ПОРЯДОК ИНФОРМИРОВАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ О РАЗМЕРЕ ПЛАТЫ ЗА ЖИЛИЩНЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ.

4.1 Структура платы за жилое помещение включает в себя плату за содержание, текущий ремонт, в том числе плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом и плату за коммунальные услуги (водоснабжение, водоотведение, горячее водоснабжение, теплоснабжение, прочие услуги по договорам).

4.2 Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества должна обеспечивать покрытие расходов управляющей компании при производстве работ и оказании услуг.

4.3 На общем собрании собственников дома согласно предложений Управляющей компании определяется размер платы за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в размере, обеспечивающем содержание и текущий ремонт имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ, включая расходы по договорам, заключенным между Управляющей компанией и третьими лицами, оказывающими услуги и выполняющими работы.

4.4 За 30 календарных дней до наступления нового года собственники на общем собрании должны принять легитимное решение об установлении размера платы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на последующий год.

В случае непринятия такого решения, размер платы за услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется как произведение размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме за предыдущий год и предельного уровня изменения размера платы, устанавливаемого в соответствии с законодательством РФ.

В случае отсутствия нормативно-правового регулирования изменения размера платы на будущий год, размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества на будущий год определяется как произведение размера платы, действующего в предыдущем году и ставки рефинансирования ЦБ РФ действующей на 01 ноября года предшествующего расчетному исходя из официально установленного уровня инфляции, утверждаемого постановлением Правительства РФ или иным уполномоченным органом, не превышая такой уровень.

4.5 Управляющая компания размещает информацию об изменении размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг на информационных досках в подъездах домов, на информационном стенде в офисах и на сайте Управляющей компании.

4.6 Надлежащим способом уведомления собственников помещений многоквартирного жилого дома, по всем вопросам, предусматривающим обязательность такого уведомления, установленных законодательством и настоящим договором является размещение такой информации на информационных досках в подъездах дома, на сайте Управляющей компании и на лицевой (оборотной) стороне квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг.

4.7 Управляющая компания производит перерасчет стоимости услуг в случае изменения их стоимости со дня вступления в силу изменений.

4.8 Расчетный период оплаты услуг - один календарный месяц, срок внесения платежей - не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным.

4.9 За несвоевременную плату за содержание, текущий ремонт жилищно-коммунальные услуги начиная с 26 числа следующего за прожитым месяцем, Собственник уплачивает Управляющей компании пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ от невыплаченных сумм за каждый день просрочки.

4.10 Оплата коммунальных услуг подаваемых на дом производится исходя из показаний общедомовых приборов соответствующего коммунального ресурса.

4.32 При отсутствии индивидуальных приборов учета расчет платы за коммунальные услуги производится с учетом временных жильцов на основании акта установления количества граждан, фактически проживающих в жилом помещении пропорционально количеству прожитых дней.

4.12 Квартирные счетчики ХВС, ГВС, электроэнергии принимаются к учёту Управляющей компанией после их опломбировки и составления акта. Собственник несет ответственность за сохранность пломб на приборах учета. При отсутствии пломбы на приборе учета потребленный ресурс рассчитывается по нормативам утвержденным органами местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством РФ, если иное решение не принято общим собранием собственников.

4.13 В период осуществления ремонта, замены, поверки индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета, не превышающий 30 календарных дней, объемы (количество) потребления холодной и горячей воды, отведенных бытовых стоков, электрической энергии, газа и тепловой энергии для расчета размера платы за коммунальные услуги исчисляется как среднемесячное потребление коммунальных услуг, определенных 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.

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 компания (присоединенная сеть), Управляющая компания 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 нарушения включительно.

4.15 Управляющая компания предоставляет по письменному запросу Собственнику информацию о порядке расчета платы за коммунальные и жилищные услуги, с указанием ссылки на нормативные документы, регулирующие данные правоотношения.

4.16 Форма и содержание платежных документов для Собственника по видам платежей определяются Управляющей компанией.

4.17 Собственник самостоятельно получает в бухгалтерии Управляющей компании платежные документы и на основе их производит оплату. По письменному заявлению Собственника Управляющая компания направляет платежные документы с почтовым уведомлением по адресу, указанному в заявлении, при этом расходы по оплате услуг почтового отделения оплачиваются Собственником.

4.32 Расходы, связанные с начислением, выставлением денежных средств по оплате жилищно-коммунальных услуг несут собственники в соответствии с фактическими затратами и дополнительно включаются расчет размера плату за жилищно-коммунальные услуги. Данный платеж является обязательным для собственника и вносится одновременно с платой за жилищно-коммунальные услуги.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1 За неисполнение и ненадлежащее исполнение условий настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим договором. Управляющая компания не несет ответственность за срыв работы вследствие несвоевременного выполнения собственником своих договорных обязательств.

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

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

5.4 Управляющая компания не несёт материальной ответственности и не возмещает Собственнику убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб имуществу, если он возник в результате:

а) Произведенных без согласования с Управляющей компанией переустройств инженерного оборудования и не сданных в последствии по акту выполненных работ, согласно установленного порядка, комиссии с обязательным присутствием представителя Управляющей компании.

б) Стихийных бедствий:

- пожара (возникшего по вине Собственника);

- наводнения, которое произошло в результате стихийного бедствия;

- других стихийных бедствий, не характерных для данной местности и произошедших по не зависящим от сторон причинам.

в) Умышленных действий собственников, жильцов или третьих лиц.

г) Грубой неосторожности данных лиц.

д) Аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей компании, и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии.

е) Гражданских волнений, забастовок, военных действий и т. д

5.5 Собственник возмещает Управляющей компании ущерб, если он или члены его семьи, Совместно проживающие с ним лица, допустили разрушение или порчу мест общего пользования. 5.6 Управляющая компания не несёт ответственности в случае причинения вреда третьим лицам, если этот вред возник вследствие нарушения собственником «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», условий настоящего договора, халатного отношения к оборудованию квартиры и нарушения других нормативных актов в сфере жилищных отношений.

5.6 Управляющая компания не несёт ответственности в случае причинения вреда третьим лицам, если этот вред возник вследствие нарушения собственником «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», условий настоящего договора, халатного отношения к оборудованию квартиры и нарушения других нормативных актов в сфере жилищных отношений.

5.7 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.

5.8 Собственник по решению суда несёт ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам (другим собственникам помещений) в случае, если он своевременно не предоставил доступ в жилое помещение для устранения аварийной ситуации или отказался от обязанности по оплате работ и услуг по устранению аварийной ситуации.

5.9 В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая компания не несет ответственность 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 не приняли решения на общем собрании о проведении ремонта и дополнительного финансирования данных работ.

5.10 Собственнику запрещено находиться в техническом подвале, техническом этаже и на крыше без письменного разрешения Управляющей компании, кроме случаев оперативного решения вопросов аварийных ситуаций, с последующим уведомлением в письменном виде Управляющей компании не позднее 3-х дней с момента возникновения аварийной ситуации.

5.32 Собственник несет полную ответственность за сохранность внутридомовых инженерных систем в пределах границы эксплуатационной ответственности.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

6.1 Все споры 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 Границами эксплуатационной ответственности Управляющей компании по инженерным сетям являются:

внешняя граница – место соединения коллективного (общедомового) прибора соответствующего коммунального ресурса с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

внутренняя граница:

горячее и холодное водоснабжение – место присоединения внутриквартирных трубопроводов горячего и холодного водоснабжения к вентилям (кранам) стояков ГВС и ХВС дома;

канализация – место соединения тройника в квартире на стояке канализации с внутриквартирной канализационной разводкой;

отопление – место соединения с верхней и нижней пробками на входе теплоносителя в радиаторы системы центрального отопления;

электроснабжение – нижний контакт вводного в квартиру автоматического выключателя, установленного согласно проекта;

Граница ответственности собственника помещения в многоквартирном доме по соблюдению норм и правил противопожарной безопасности - границы квартиры.

При этом имуществом, не относящимся к общему имуществу дома является:

- внутриквартирные сети холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, газоснабжения от регулировочных кранов, ванны, унитаза, раковины, смесители, душевые ответвления от стояков и другие приборы;

- внутриквартирные газовые сети от запорно-регулирующих кранов, газовые плиты, газовые нагреватели и другое газоиспользующее оборудование;

- внутриквартирные электрические сети от индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии, и устройства (электроплиты, розетки, выключатели, электрические счетчики и др.);

- оконные и дверные приборы;

- иное обслуживаемое помещением Собственника имущество, в том числе радиаторы отопления.

6.3 Претензии на несоблюдении условий договора предъявляются собственниками в письменном виде, регистрируются и рассматриваются Управляющей компанией в порядке и сроки установленные законом.

6.4 Претензии (жалобы) могут быть предъявлены собственником в течении 1-го месяца от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая компания не принимает.

6.5 В случае если собственником нарушены сроки оплаты жилищно-коммунальных услуг собственник обязуется обеспечить беспрепятственный доступ представителям Управляющей компании на принадлежащую на праве собственности площадь (квартиру) для ограничения или полного отключения ГВС и электроэнергии.

6.6 По результатам приема выполненных работ оформляется акт выполненных работ. Акт выполненных работ подписывает представитель Управляющей компании и (или) представитель подрядной организации и собственники через своего представителя - старшего по дому. В случае, если собственники не выбрали на общем собрании старшего по дому, либо лично не изъявили желание на участие в приемке работ, то все полномочия по приемке выполненных работ возлагаются на Управляющую компанию и считаются