

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен на основании общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, итоговое решение которого оформлено протоколом от 26 ноября 2015г.

1.2. Условия настоящего договора являются отличительными для всех собственников, разработаны на основании Приказа Министра России от 31.07.2014г. №411/пр «Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирными домами».

1.3. При выполнении условий настоящего договора стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность». Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 г. №731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами" и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ульяновской области.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему договору управляющая организация по заданию собственника в течение срока действия настоящего договора за плату, указанную в разделе 4 настоящего договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению многоквартирным домом и надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, состава и состояние которого указаны в приложении № 1 к настоящему договору, предоставление коммунальных услуг собственнику и пользование им по помещению(ам) в многоквартирном доме лицам, осуществляющие иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности, указанной в настоящем договоре.

2.2. Общая характеристика многоквартирного дома на момент заключения договора:

год постройки многоквартирного дома 1992 г;

площадь жилых помещений – 6339,28 кв.м.

площадь земельного участка 5214,91 кв. м;

площадь застройки 1023,91 кв.м.

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении №2 на 2016 год действия договора управления. Условия и порядок изменения перечня на последующие годы регулируется пунктами 4.3 – 4.5. настоящего договора.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Присутствовать к управлению многоквартирным домом с «01» января 2016г. и осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах собственника и соответствии с целями, указанными в пункте 2.3 настоящего договора.

3.1.2. Оказывать собственнику услуги по управлению, содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанным в приложении № 2 к настоящему договору; а также предоставлять коммунальные услуги собственнику и пользователям его помещением в этом многоквартирном доме лицам в необходимых объемах, бесплатные для жизни, здоровья потребителя и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе: холодное водоснабжение, водоснабжение, электроснабжение, газоснабжение, горячее водоснабжение, отопление (тепоснабжение) – путем предоставления при помощи оборудования котельной многоквартирного дома.

Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.3. Устранять за свой счет все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставлять коммунальные услуги ненадлежащего качества при наличии вины управляющей организации. В течение действия гарантийного срока, составляющего не менее одного календарного года на результаты отдельных видов работ по текущему ремонту общего имущества устранять за свой счет недостатки и дефекты выполненных работ. Недостаток и дефект считаются выявленными, если управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.4. Обеспечить диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, принимать от собственника и пользователей его помещением в многоквартирном доме лиц заявки, организовать прием заявок в рабочее время по телефону: **96-11-73**, а также аварийное обслуживание в нерабочее время и выходные дни по телефону **53-53-76** (код города 8422), устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки, установленные законодательством и настоящим договором:

- на общем имуществе многоквартирного дома за счет средств управляющей организации в счет платы по настоящему договору;

- на имуществе собственника за счет средств собственника помещения (пользователя).

Разместить на информационном стендах, на официальном сайте в сети Интернет www.дисконт.рф, в платежных документах телефоны аварийной и диспетчерской служб, принимающих заявки на устранение аварий круглосуточно.

3.1.5. Вести учет произведенных работ и оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в виде реестров, справок о стоимости работ (в случае выполнения работ подрядчиком). Хранить и постоянно обновлять техническую документацию и относиться к управлению многоквартирным домом без данных в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении № 2 к настоящему договору, вносить изменения в техническую документацию, отражающую состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию знакомить с содержанием указанных в настоящем пункте документов Председателя совета дома, а в случае отсутствия Председателя совета дома, комиссии, выбранной из числа граждан, являющихся собственниками помещений в многоквартирном доме.

3.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от собственника и лиц, пользующихся его помещением в многоквартирном доме (далее - обращение), вести учет обращений, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них нарушений в установленные сроки, вести учет рассмотренных предложений (заявлений, жалоб). Не позднее 30 календарных дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заданному вопросу в соответствии с Федеральным законом от 02.05.2006г. №59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан РФ». По письменному запросу (а также запросу, поступившему в электронном виде) о предоставлении информации, предусмотренной стандартом предоставления информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, такая информация предоставляется в течение 10 рабочих дней.

3.1.7. Информировать собственника и пользующихся его помещением в многоквартирном доме лиц путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома:

- о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг - не позднее, чем за 3 суток до начала перерыва,

- о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества в кратчайший срок после наступления события,

- о плановых ремонтных работах, работах выполняемых по графику - за 10 дней до начала выполнения работ.

3.1.8. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за коммунальные услуги на основании акта о предоставлении услуг ненадлежащего качества.

3.1.9. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных настоящим договором:

- а) уведомить собственника и лиц, пользующихся его помещением (ямы) в многоквартирном доме, о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполнение

работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказаны), исполнения;

- б) в минимально возможный срок с момента обнаружения неисправности сообщить исполстителю (при этом срок устранения недостатка не может превышать сроки исполнения работ, указанные в приложении №4 к настоящему договору).

3.1.10. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов и водопользования (примеч (сбросе) сточных вод) с целью обеспечения коммунальными услугами собственника и пользующихся его помещением в многоквартирном доме лиц в объеме и с качеством, указанными в пункте 3.1.2 настоящего договора.

3.1.11. Доставлять собственнику платежные документы в почтовое отделение (при наличии электронной почты - согласно электронному адресу, почтового ящика, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги, в срок до 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем. В случае изменения размера платы за жилое помещение и (или) тарифов на коммунальные услуги информировать в письменной форме собственника не позднее, чем за 10 рабочих дней до указанного выше срока предоставления платежных документов. Информирование собственника заключается в размещении объявлений (сообщений) на информационных стендах в помещениях общего пользования многоквартирного дома, в пунктах приема платежей, на информационных стойках в помещении управляющей организации и (или) на официальном сайте управляющей организации в сети Интернет или в средствах массовой информации, размещая соответствующее объявление в газете «Ульяновск сегодня».

3.1.12. По требованию собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документ, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и условиями договора, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.13. По требованию собственника или лиц, пользующихся его помещением в многоквартирном доме, выдавать в день обращения справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.14. Не позднее 3 (трех) дней до проведения работ внутри помещения собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его помещением в многоквартирном доме, время доступа в помещение, а при невозможности согласования направить собственнику уведомление о необходимости проведения работ внутри помещения на обшесловомых инженерных сетях.

3.1.15. Осуществлять планирование работ по ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния в объеме и в сроки, в соответствии с решением общего собрания собственников, а при отсутствии такого решения согласовывать планирование работ с Советом многоквартирного дома.

При необходимости направлять собственникам предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.16. Предоставить собственникам ежегодный отчет о выполнении договора управления в течение трех месяцев, следующего за истекшим годом, а в последний год действия договора – не позднее, чем за два месяца до истечения срока его действия. При проведении общего собрания собственниками отчет представляется устно (собранием представителей - Совета дома) с занесением основных результатов выполнения договора в протокол собрания, а если такое собрание собственниками в указанный срок не проводится - в письменном виде, путем размещения на официальном сайте в сети Интернет www.gdofstomskfkl.ru. Итоговые решения общего собрания или отчет также размещаются на официальном сайте управляющей организации www.ukskpskl.ru. Форма отчета, подлежащая раскрытию утв. приказом Минстроя России от 22 декабря 2014 года № 882/пр «Об утверждении форм раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами». Управляющая организация также должна раскрыть информацию в соответствии с требованиями стандарта раскрытия информации ПИ №731 от 23.09.2010г.:

- план работ на срок не менее 1 года по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- меры по снижению расходов вывозимые на работы (услуги);
- периодичность и сроки осуществления работ по содержанию и ремонту общего имущества;
- сведения о выполнении (оказании) работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме; при наличии отклонения от плана работ указать причины, повлекшие такое отклонение;
- сведения о количестве случаев снижения платы за нарушение качества содержания и ремонта, а также коммунальных услуг за последний календарный год;
- сведения о соответствии качества оказанных услуг государственным и иным стандартам (при наличии таких стандартов);
- стоимость работ (услуг), оказываемых управляющей организацией с указанием описания каждой работы, периодичности выполнения, результата работ, гарантийного срока (в случае если гарантия качества работ предусмотрена нормативно-правовыми актами);
- информация о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы (в соответствии с Приложением 5).

При наличии письменных возражений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме в отношении отчета в целом или его отдельных положений, управляющая организация вносит изменения и уточнения в отчет, либо направляет обоснованный мотивированный ответ собственнику, с указанием о возможности ознакомления документов, подтверждающих отчет. При урегулировании разногласий, а также при отсутствии возражений собственников отчет считается утвержденным в течение 30-днев с момента его направления собственникам помещений и (или) их уполномоченному лицу.

3.1.17. Предоставлять по запросу собственника в течение 5 рабочих дней адрес указанного официального сайта и (или) наименование и реквизиты официальных печатных изданий, где размещена информация, связанная с выполнением обязательств управляющей организации по договору. В случае отсутствия указанной информации на официальном сайте, направлять документы в адрес потребителя посредством почтового отправления.

3.1.18. На основании обращения собственника или лиц, пользующихся его помещением в многоквартирном доме, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме или помещению собственника. Оценка нанесенного ущерба имуществу составляется в течение 10 рабочих дней с момента обращения.

3.1.19. Осуществлять прием и передачу документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту фактического проживания в соответствии с Правилами регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрации одного учета по месту пребывания и месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 17.07.95 № 713. Вести реестр всех собственников помещений в многоквартирном доме с указанием типа помещения (жилое/нежилое), площади помещения, количества проживающих граждан. При необходимости проводить выверку такого реестра.

3.1.20. Выполнять дополнительные поручения по управлению домом при условии решения общего собрания собственников за дополнительную плату в размере, утвержденном общим собранием собственников, в том числе:

а) заключать и сопровождать договоры на право пользования общим имуществом в многоквартирном доме, при этом собрание средств расходуются в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

б) заключать договоры страхования объектов общего имущества в многоквартирном доме;

в) заключать энергосервисные договоры, вести учет мероприятий по энергооборудованию и повышению энергетической эффективности

3.1.21. Не распространять конфиденциальному информации, касающуюся собственника (передавать ее иным лицам, в том числе организациям), без письменного разрешения собственника. В целях обработки персональных данных граждан при исполнении настоящего договора применять порядок, установленный Приложением №6 к настоящему договору.

3.1.22. Осуществлять целевые сборы по решению общего собрания собственников или по решению Совета дома, при возложении на него полномочий по принятию решений о целевых сборах.

3.1.23. Проводить перерасчет объемов потребленных коммунальных ресурсов в связи с непредставлением или некачественным представлением и корректировать размер платы за содержание и ремонт в соответствии с выполненными работами.

3.1.24. Обеспечить возможность собственникам осуществлять контроль исполнения обязанностей управляющей компании. В целях организации контро-

ля определить лиц (Совет дома), уполномоченных собственниками осуществлять взаимодействие с управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом согласно Приложению №7 к настоящему договору.

3.1.25. При наличии решения общего собрания собственников помещений или о выборе председателя Совета дома из числа собственников признать его, как представляющего собственников многоквартирного дома.

3.1.26. Предоставлять по требованию председателя Совета дома 1 раз в квартал, необходимому информации по сбору и освоению денежных средств граждан, аренда нежилых помещений, от иной коммерческой деятельности, связанной с обслуживанием имуществом многоквартирного дома, в том числе договоры подряда, договоры аренды, сметы на подрядные работы, калькуляции, а также информацию об установленных ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги, не позднее 3 - х рабочих дней с даты обращения.

3.1.27. Ежемесячно оформлять акты выполненных работ, форма актов, оформляемых между лицами, уполномоченными на взаимодействие с управляющей организацией приведена в Приложении №7. Если в течение месяца, а по десятидневный срок со дня его окончания, в управляющую организацию не поступило актов о нарушении качества выполняемых работ (услуг) по содержанию и ремонту, а также нарушения качества коммунальных услуг и (или) превышение установленной продолжительности перерывов в их оказании, то работы по исполнению договора управления, содержанию и ремонту общего имущества, предоставления коммунальных услуг считаются оказанными в полном объеме.

3.1.28. По окончании текущего и (или) капитального ремонта конструкций жилых элементов многоквартирного дома акты выполненных работ оформляются с участием председателя совета дома, если работы выполняет сама управляющая организация; если к выполнению работ привлекалась подрядная организация зна-комить председателя Совета дома с результатами выполненных работ.

3.1.29. Организовать доступ к внутридомовой инженерной системе помещений лиц, кроме обслуживающего персонала и председателя совета дома.

3.1.30. Принимать участие в приемке на учет индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов учета.

3.1.31. Показания общедомовых приборов учета потребления энергоресурсов снимать в сроки, определенные договором с поставщиками услуг, вести журнал учета показаний общедомовых приборов учета, знакомить с журналом учета председателя Совета дома в течение 1 рабочего дня с момента обращения.

3.1.32. Использование общего имущества дома с целью заключения договоров с третьими лицами, осуществляющих только с согласия собственников. Предоставлять информацию по условиям, ранее заключенных договоров с третьими лицами, председателю совета дома в течение 1 рабочего дня с момента обращения. Знакомить с договорами, заключенными с третьими лицами, выдавать копии договоров, если договоры заключены только в отношении дома по настоящему договору управления.

3.1.33. Следовать, поступающие за аренду помещений и пользование общим имуществом (или его частью) в многоквартирном доме на счет управляющей

организации, за вычетом установленных законодательством налогов и процентов, пригласились управляющей организацией, учитывать и включать на осуществление работ по согласованию с уполномоченным и лицами (Советом дома) на текущий ремонт или иные цели, определенные решением общего собрания собственников помещений.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору, в том числе привлекать к выполнению работ и услуг по настоящему договору третьих лиц. Перечни работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются в соответствии с видами работ и услуг, включенных в размер платы за содержание и ремонт помещений.

3.2.2. Проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.3. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с виновных сумм неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой. Требовать внесения платы от собственника с учетом прав и обязанностей, возникающих из отношений социального найма.

3.2.4. Ограничивать или приостанавливать подачу собственнику коммунальных ресурсов по своему выбору в случае неуплаты оплаты собственником одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.5. Ежемесячно в первый рабочий день после окончания срока внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги вывесить на информационных стендах списки должников, несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.2.6. Представлять интересы собственников в судах Российской Федерации и органах власти в случаях выявления нарушений правил использования общего имущества многоквартирного дома.

3.2.7. Осуществлять контроль за целевым использованием помещений и принимать в соответствии с законодательством меры в случае использования помещений не по назначению.

3.2.8. Распоряжаться общим имуществом в многоквартирном доме по согласованию с советом многоквартирного дома: сдача в аренду нежилых помещений, размещение оборудования, предоставление в пользование коммунальных устройств (подвальные жетоны, вертикальные каналы в слаботоковых сетях, отсеки поэтажных электроустанов) для размещения инженерных сетей, проведение работ и прочие цели, с последующим использованием денежных средств на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также на иные цели, определяемые собственниками помещений.

3.2.9. Инвестировать средства в общее имущество в многоквартирном доме с последующим возмещением собственниками помещений данных затрат.

Порядок и условия инвестирования согласовываются с Советом многоквартирного дома.

3.2.10. Организовывать проведение очередных и внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопросов, связанных с выполнением настоящего договора в случаях, если члены совета дома или один из собственников помещений не вышли с инициативой проведения общего собрания собственников. Информация о дате, месте и времени проведения собрания размещаются на информационных стендах в подвале многоквартирного дома.

3.2.11. Выкрывать квартиру (комнату) Собственника помещений в аварийных и иных ситуациях (по согласованию с Советом дома о необходимости доступа) в случае отсутствия сведений в течение трех суток от его местонахождения в присутствии представителей правоохранительных органов, представителя управлющей или подрайонной организации, председателя Совета дома или иных представителей Собственников помещений, с обязательным составлением акта вскрытия помещения.

3.2.12. За доплатительную плату оказывать услуги и производить работы, не предусмотренные настоящим договором, в том числе прилагать тротуарные плиты для обслуживания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме с включением размера платы в платежный документ отдельной строкой.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.2. При временном неиспользовании помещения(в) для проживания более 3 - х дней сообщать управлющей организации свои контактные телефоны и адреса, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в помещение(в).

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

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

б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;

в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности вводной электропроводки сети (более 8 кВт), дополнительные секции приборов отопления;

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

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

е) не ухаживать доступ к общему имуществу, в том числе работами по ремонту помещений собственника, не зарпосаживать походы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не зарпосаживать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и места общего пользования;

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

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

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час до 7.00 час (при производстве ремонтных работ с 9.00 час до 19.00 час; в нерабочие дни с 10.00 час до 18.00 час), если иные часы не установлены общим собранием Собственников помещений.

3.3.4. Предоставлять управлющей организации не позднее 3 (трех) рабочих дней сведения об изменении количества проживающих в жилом помещении и о наличии у постоянно проживающих подерживающих документов по оплате коммунальных услуг с предъявлением подтверждающих документов, а также об изменении объемов потребления ресурсов в жилых помещениях, а также об изменении объемов потребления ресурсов установленных в нежилых помещениях потребностиных устройств (тепло-, водо- и электроснабжения и других видовых), необходимых для определения объемов потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты расчетным путем.

3.3.5. Предоставлять показания индивидуальных приборов учета не позднее 25 числа текущего месяца.

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

3.3.6. Сообщать управлющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкции и иных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.7. Своевременно производить ремонт, поверку или замену индивидуальных приборов учета (ИПУ). В случае неисправностей ИПУ немедленно информировать управлющую организацию.

3.4. Собственник имеет право:

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

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме;

- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему договору (если это не является нарушением техники безопасности);

- знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставления услуг по настоящему договору стороне организации, специализированные экспертные организации для контроля качества и (или) с перерывами, при необходимости осуществлять поручение собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы:

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

б) за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.4.4. Требовать от управляющей организации возмещения убытков, причиненных собственнику вследствие невыполнения либо неадекватного выполнения управлющей организацией своих обязанностей по настоящему договору, а также в случае, если действие или бездействие управляющей организации принесло ущерб помещению(ям) или общему имуществу собственника.

3.4.5. Получать информацию об организациях (название, адрес местонахождения), осуществляющих обслуживание помещений, а также общего имущества многоквартирного дома; об организациях-поставщиках коммунальных услуг; сведения о часах и порядке приема Собственников директором и специалистами управляющей организации.

3.4.6. Заключать с управляющей организацией Соглашения о поташении задолженности за жилищно-коммунальные услуги с учетом оплаты за текущий месяц с приостановлением начисления пени на период действия Соглашения. Заключать Соглашение о расрочке оплаты услуг по оборудованию жилого помещения индивидуальными приборами учета, а также по оборудованию многоквартирного дома общедомовыми приборами учета.

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

4.1. Цена договора (комплекса услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг) определяется как сумма ежемесячных платежей за жилое помещение и коммунальные услуги, которые обязаны оплатить потребители услуг (далее - платильщики) в многоквартир-

ном доме управляющей организацией в период действия договора. Цена договора управления определяется из planoно-договорной стоимости работ (услуг) включенных в перечень в соответствии с Приложением №2 договора управления, и стоимости коммунальных услуг и тарифами на коммунальные ресурсы, утвержденными в порядке, установленном законодательством РФ.

4.2. Управляющая организация организует полевой учет собранных денежных средств по целевому назначению:

- а) содержание общего имущества многоквартирного дома;
- б) текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- в) коммунальные услуги (отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение);
- г) капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- д) возмещение пользования общим имуществом в многоквартирном доме;
- е) иные цели, определенные общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается соразмерно доле собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме от стоимости услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, указанных в приложении № 2 к настоящему договору, которая на момент заключения составляет: 21 рублей 00 копеек в месяц за 1 кв. метр общей площади, срок действия указанной платы до 31.12.2016.

4.4. Управляющая организация за 60 дней до окончания каждого календарного года вносит предложения по изменению перечней, указанных в приложении № 2 к настоящему договору, а также стоимости услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Указанные перечни после их утверждения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме является основой для определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. Собственники помещений не позднее, чем за 15 календарных дней до наступления предшествующего календарного года обязаны принять на общем собрании решение об определении размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на последующий год.

4.5. Если Собственники помещений за 15 календарных дней до предшествовавшего года не приняли на общем собрании собственников помещений решение о размере платы за содержание и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на последующий год, то размер платы за услуги и работы определяется как произведение размера платы за услуги и работы по управлению и содержанию общего имущества в многоквартирном доме за предыдущий год и индекса к planoно-договорной стоимости работ, в размере ставки инфляции, определенной Уполномоченным органом государственной власти, пропорционально по виду предоставляемых услуг и работ в соответствии с Приложением №2 к настоящему договору.

Размер платы за текущий ремонт общего имущества определяется в соответствии с планом управляющей организации на предстоящий календарный год, составленным на основании актов ежегодных осмотров, по согласованию с Советом дома. При формировании плана работ по текущему ремонту на предстоящий год, Совет дома руководствуется работ актов общих осмотров дома, также перечнем мероприятий по энергооборужению (2016-2020гг.), в случае его утверждения решением общего собрания собственников помещений.

Размер платы и перечень работ на текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме может определяться на период более одного календарного года, если собственниками или уполномоченными лицами (Советом дома) утверждена проектная программа выполнения текущего ремонта на длительный срок. В случае если проектная программа текущего ремонта не утверждена, и собственники на общем собрании не приняли перечень работ по текущему ремонту на последующий год (годы), то размер платы на текущий ремонт принимается с учетом указанного в договоре индекса к планово-договорной стоимости работ, услуг.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг по тарифам, установленным органами государственной власти субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законодательством (тарифы, действующие на момент подписания договора, приведены в приложении №5 к настоящему договору). В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги управляющая организация устанавливает новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта.

Объем коммунальных услуг, предоставляемой на общедомовые нужды за расчетный период, не может превышать объема коммунальной услуги, рассчитанного исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды. Норматива потребления соответствующего вида коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, устанавливаются в соответствии с Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. N 306. (Приложение №5).

4.7. Платежный документ оформляется в соответствии с Приказом Минрегиона России от 19.09.2011 N 454 «Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг» и методических рекомендаций по ее заполнению».

4.8. Плательщик вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги через платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему денежных средств физических лиц (ООО «РПЦ», ОАО «Сбербанк России», платежные терминалы).

Ответственность за последствия внесения платы самостоятельно плателщиком за жилое помещение и коммунальные услуги на счет, не принадлежащий управляющей организации, несет плательщик. В случае изменения бан-

ковского счета управляющей организации, на который плательщик обязан вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, управляющая организация обязана направить плательщику письменное сообщение об изменении банковского счета в платежном документе, согласно пункту 4.7 настоящего договора. Ответственность за последствия неадекватного уведомления плательщика об изменении банковского счета несет управляющая организация.

4.9. Не использование помещения не является основанием невнесения платы за жилое помещение и платы за отопление.

4.10. Плательщик вправе осуществлять предоплату с последующим перерасчетом размера платы при необходимости.

4.11. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме производится за счет собственника на основании решения общего собрания о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, принятого с учетом предложений управляющей организации: о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения кредитных средств и других предложениях, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

4.12. Виды работ по капитальному ремонту определены региональной программой и оплачиваются за счет взносов на капитальный ремонт. В случае принятия собственниками помещений решения о выполнении работ, не включенных в региональную программу, собственники вносят дополнительные взносы на капитальный ремонт управляющей организации.

4.13. В качестве способа накопления фонда капитального ремонта собственников помещений может быть принято решение о выборе способа путем открытия специального счета капитального ремонта на многоквартирный дом с выбором владельца специального счета: региональный оператор или управляющая организация.

4.14. В случае принятия решения собственниками помещений о способе накопления на специальном счете, открытого на имя управляющей организации, последняя в интересах собственников принимает обязательства по заключению дополнительного соглашения с платежными агентами на прием целевых взносов на капитальный ремонт, включению платы за капитальный ремонт в платежный документ, а также обязательства по взысканию задолженности указанных взносов.

5. Осуществление контроля за выполнением обязательств по договору управления и ответственность сторон

5.1. Контроль выполнения управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору осуществляется членами и Председателем Совета многоквартирного дома, выбранными на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, путем:

- получения от управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проверки журналов выполнения работ и услуг, а также проведения соответствующей экспертизы);

- составления актов о нарушении условий договора;

- обращения в органы, осуществляющие государственные контроль за исполнением и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно законодательству.

5.2. Порожок установления факта не предоставления коммунальных услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества определяется в соответствии с положениями Правил предоставления коммунальных услуг №354 с учетом положений настоящего договора.

- для установления факта оказания услуги ненадлежащего качества Собственники приглашают управляющую организацию на комиссионную проверку путем письменного извещения с указанием даты и места проведения проверки. Собственники также вправе приглашать представителей отраслевого органа местного самоуправления.

- при отсутствии в комиссионной проверке представителя управляющей организации, отказе представителя от подписания им акта о ее проведении и результатов, данные сведения заносятся в акт комиссионной проверки. При этом акт считается надлежаще составленным;

- в случае наличия разногласий между сторонами по результатам проверки каждая из сторон вправе занести в акт комиссионной проверки свои возражения;

- при проведении комиссионной проверки стороны вправе производить фото и/или видеосъемку объекта и хода проведения проверки;

- возникшие в ходе комиссионной проверки разногласия стороны урегулируют путем письменных и устных переговоров.

5.3. Принятые решения Совета дома о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору и вывода комиссии об устранении выявленных нарушений являются для управляющей организации обязательными.

5.4. Контроль за поставкой коммунальных ресурсов надлежащего качества на территории эксплуатационной ответственности производится управляющей организацией по договорам с ресурсоснабжающими организациями.

5.5. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

5.6. В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, управляющая организация обязана уплатить собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных или некачественно предоставленных услуг за каждый день нарушения, в случае если нарушение качества коммунальных услуг возникло в результате действий управляющей организации.

5.7. В случае:

а) невыполнения работ или выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества управляющая организация обязана уплатить собственнику (по соглашению сторон) неустойку в размере 3 процентов от стоимости соответствующих работ;

б) невыполнения аварийных работ в установленные сроки, управляющая организация обязана уплатить собственнику неустойку в размере 0,03 процента от стоимости соответствующих работ, за каждый час превышения сроков, установленных действующим законодательством;

в) переноса работ по текущему ремонту общего имущества на срок более чем 30 дней без согласия собственников помещений в многоквартирном доме управляющая организация обязана возместить (уменьшить стоимость работ) в размере 5 процентов от стоимости определенной сметным расчетом или на основании акта выполненных работ.

5.8. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги платящему обязан уплатить управляющей организации пеню, в размере, установленном нормативно-правовыми актами в сфере регулирования отношений между исполнителями и потребителями жилищно-коммунальных услуг.

5.9. В случае санкционированного подключения к внутридомовой инженерной системе, потребления коммунальных услуг с нарушением порядка учета коммунальных ресурсов, выразившееся во вмешательстве в работу соответствующего индивидуального прибора учета, а также при безучетном потреблении коммунальных ресурсов лицами незарегистрированными (не заявленными, как проживающими) в целях оплаты коммунальных услуг) виновная сторона обязана уплатить потребителю объема коммунального ресурса определенного расхода из норматива потребления и тарифа действующего на день выявления за весь период, в который такое нарушение имело место, а при невозможности определения такого периода за последние шесть месяцев до дня обнаружения.

5.10. При выявлении управляющей организацией фактов, перечисленных в 5.9 виновная сторона обязана уплатить на специальный счет собственников неустойку в размере 5 процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу.

6. Особые условия

6.1. Если после заключения настоящего договора в законодательном порядке будут приняты какие-либо нормативные акты, устанавливающие иные, чем предусмотренные договором права и обязанности Сторон, положения настоящего договора, действуют в соответствии и на условиях данных нормативных актов.

6.2. В случае необходимости проведения не предусмотренных в договоре перечне работ по текущему ремонту, невыполнение которых может повлечь причинение вреда жизни, здоровью и имуществу собственника, к возможности обеспечения безопасности людей и сохранности жилого дома, а также ухудшение качества и перерыв в предоставлении коммунальных услуг, управляющая органи-

зация доводит информацию о необходимости проведения данных работ до сведения собственников путем размещения в местах общего пользования жилого дома, а также направляет в письменном виде Председателю Совета дома.

6.3. Информационные уведомления (объявления) собственникам помещений в многоквартирном доме, предусмотренные настоящим договором, могут размещаться в общедоступных местах, в подъездах многоквартирного дома, на Интернет-сайте управляющей организации, при этом собственники считаются надлежащим образом оповещенными.

6.4. 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:

- управляющая организация вправе обжаловать в суд решение собственников, принятое на общем собрании собственников, в случае если принятое решение собственников в многоквартирном доме касается надлежащего исполнения управляющей организацией условий настоящего договора.

- собственники вправе обжаловать в суд действия (бездействия) управляющей организации, если такие действия касаются ненадлежащего исполнения условий настоящего договора.

7. Форс-мажор

7.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непредвидимая сила). К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов управляющей организации, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствия в управляющей организации необходимых денежных средств.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 2 (двух) месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

7.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

8. Срок действия Договора

8.1. Настоящий договор считается заключенным на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, со дня его подписания более 50% (пятидесяти) процентов плюс один голосов (ка.м.) собственниками помещений в многоквартирном доме.

8.2. Договор заключен на 3 (три) года.

8.3. Изменение и (или) расторжение настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством и положениями настоящего договора. Изменение настоящего договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему договору.

8.4. В случае досрочного расторжения договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации управляющая организация:

а) вправе потребовать от собственника возмещения расходов, понесенных управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему договору, понесенных до момента расторжения настоящего договора. Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на управляющей организации. При этом обязательства собственника по настоящему договору считаются исполненными с момента возмещения указанных расходов.

б) обязана за 30 дней до прекращения действия договора передать техническую документацию, указанную в приложении N 3 к настоящему договору, и иные связанные с управлением документа вновь избранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо в случае выбора непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления, при этом сведения о таком собственнике размещаются управляющей организацией на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома.

8.5. В случае истечения срока действия или досрочного расторжения настоящего договора управляющая организация обязана участвовать в составлении и подписании акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе с участием представителей вновь избранной управляющей организации, созданного товарищества собственников жилья, а в случае выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа непосредственного управления - собственника, определенных решением общего собрания. Указанный акт составляется по форме согласно приложению № 1 к Правилам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75.

8.6. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, как и предыдущий договор.

8.7. Срок для подачи заявления сторонами о прекращении договора по истечении срока его действия составляет 35 календарных дней до момента прекращения договора. Требование о расторжении договора может быть направлено заинтересованной стороной в суд только после получения отказа другой стороны, либо отсутствия ответа в срок, указанный в предложении, а при отсутствии такового срока в 30-дневный срок.

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

8.9. Все приложения являются неотъемлемой частью договора.

8.10. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр договора. Экземпляр договора, находящийся у управляющей организации, содержит реестр собственников, заключивших настоящий договор (раздел 9). Договор составлен на 20 страницах (за исключением реестра собственников, раздел №9) и содержит 7 приложений на 24 страницах:

- № 1. Состав общего имущества многоквартирного дома. Границы эксплуатационной ответственности.
- № 2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
- № 3. Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом.
- № 4. Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества в многоквартирном доме.
- № 5. Тарифы на коммунальные услуги и нормативы предоставления коммунальных услуг.
- № 6. Порядок обработки персональных данных граждан.
- № 7. Порядок взаимодействия уполномоченных лиц (Совет дома, Председатель совета дома) с управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом.

9. Реквизиты Сторон

Управляющая организация: ООО «Строительно-монтажное управление» 432007, г. Ульяновск, 1-й пер. Рабочий, дом 6 ИНН/КПП 7328036191/732801001 ОГРН 1027301581603 р/с 40702810520240000953, в ФРИДИАДЕ ОАО БАНК ВТБ В Г.НИЖНЕМ НОВОГОРОДЕ БИК 042202837 к/с 30101810200000000837
 Тел./факс 53-78-72, 53-79-06 Тел. круглосуточной АДС: 53-55-76
 официальный сайт www.dkspnld.ru

Директор _____ А.А. Япанов
 М.П. _____

Приложение к разделу №9 «Реквизиты сторон» в части реестра собственников, заключивших договор управления многоквартирным домом №21 ул. Рабочей

Собственник (и):	ФНО / дата рождения	Паспортные данные	Адрес регистрации	Телефон /электронный адрес*	Подпись
Ульяновск	НКУ	Авдеев	Ульяновск	Иванов	
г. Ульяновск, ул. Карла Маркса, д. 15 т. 27-40-01, 27-12-36 ИНН/КПП 7325037133/732501001 л/сч. 03 683 101 590 УФК по Ульяновской обл. отделение Ульяновск г. Ульяновск БИК 047308001 р/с 40204810200000000153 ОКТО 25433409 ОГРН 1027301160886 ОКНХ 97610 ОКОПФ 81 ОКФС 14 ОКАТО 73401000000					
Описание					



Примечание: Если помещение находится в общей долевой или совместной собственности нескольких лиц, то договор управления многоквартирным домом подписывается каждым собственником жилого помещения.
 * при указании электронного почтового ящика предоставление платежного документа будет производиться посредством электронного документооборота.