

ДОГОВОР № 99
управления многоквартирным домом

г. Ульяновск

«01» 01 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая организация Жилстройсервис», в лице директора Погодина Н.П., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», «Управляющая компания», с одной стороны, и Комитет ЖКХ администрации города Ульяновска, в лице председателя Комитета ЖКХ администрации города Ульяновска Ворожецова А.В., действующий на основании Положения, именуемый в дальнейшем Собственник жилого помещения по адресу: г. Ульяновск проспект Ленинского Комсомола дом № 32, общая площадь 114,25,09 кв.м., с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № Л.Ком.32/52, протокол от 29 декабря 2015 года.
- 1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников.
- 1.3. По настоящему договору управляющая организация по заданию собственника в течение срока действия настоящего договора за плату, указанную в разделе 3 настоящего договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению многоквартирным домом и надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, организовать предоставление коммунальных услуг собственнику и пользующимся его помещением(ями) в многоквартирном доме лицам путём заключения соответствующих договоров и соглашений, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.
- 1.4. Состав общего имущества многоквартирного дома (далее – общее имущество) указан в Приложении № 3 к настоящему договору.
- 1.5. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, с указанием периодичности выполнения работ (оказания услуг), утвержденный решением общего собрания собственников помещений на плановый год является приложением № 1а и № 2а к настоящему договору.
- 1.6. К перечню коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация собственникам и пользующимся его помещением(ями) в многоквартирном доме относятся: теплоснабжение, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение.
- 1.7. К перечню дополнительных услуг, которые может оказывать управляющая компания относятся: обслуживание домофона (ПЗУ), системы видеонаблюдения, охрана, подготовка (печать) материалов для проведения общих собраний собственников помещений в МКД, выплата вознаграждения председателю совета дома и любые другие, при наличии решения общего собрания собственников помещений.
- 1.8. Общая характеристика многоквартирного дома содержится в технической документации на многоквартирный дом.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Собственник обязан:

- 2.1.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, а также нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.
- 2.1.2. Предоставлять управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия собственника более 3-х дней на случай проведения аварийных работ или оставить такую информацию у соседей.
- 2.1.3. Соблюдать следующие требования:
 - а) не производить без согласования с управляющей организацией никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
 - б) не нарушать имеющиеся схемы учёта предоставления коммунальных услуг;
 - в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей допустимую мощность, установленную в проекте электроснабжения, (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 ухудшать доступ к общему имуществу, в том числе работами по ремонту помещений собственника, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и места общего пользования;
- ж) не использовать лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы;
- и) соблюдать правила пользования жилыми помещениями, а также требования пожарной безопасности.
- к) соблюдать правила пользования канализацией и проинструктировать своих рабочих, занимающихся ремонтом в помещении о контроле сливной воды в канализацию на наличие тряпок и других посторонних предметов в ведрах, а также строительного мусора и раствора.

2.1.4. Предоставлять управляющей организации не позднее 3 (трех) рабочих дней сведения:

- об отчуждении (продаже, дарении и т.д.) жилого помещения или его приватизации (расприватизации),
- об изменении регистрации количества граждан, проживающих в жилом помещении;
- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях, с указанием мощности и планируемых режимах работы установленных в нежилом помещении потребляющих устройств (водо- и электроснабжения и других данных), необходимых для определения объемов потребления соответствующих коммунальных ресурсов, при расчёте размера их оплаты расчётным путем:
- сведения об изменении фактического количества проживающих в жилом помещении лиц, при отсутствии индивидуальных счетчиков учета потребления водо- и электроснабжения. В случае не предоставления сведений управляющая организация вправе оформить акт о фактическом проживании количества лиц в помещении собственника для дальнейшего перерасчета платы за коммунальные услуги;

2.1.5. Обеспечить доступ представителей управляющей 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 управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время суток.

2.1.6. Сообщать управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

2.1.7. Предоставлять показания индивидуальных приборов учёта не позднее 26-го числа текущего месяца.

2.1.8. Не нарушать самовольно пломбы на индивидуальных приборах учёта и не осуществлять действий, направленных на искажение их показаний и повреждении.

2.1.9. Не увеличивать самовольно поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте помещения.

2.1.10. Не присоединяться самовольно к внутридомовым инженерным системам, не присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учёта, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом, либо паспорт помещения.

2.1.11. Принимать участие в очередных и внеочередных общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.12. Рассмотреть и утвердить на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предложенный управляющей организацией с расчетными показателями необходимых финансовых затрат для исполнения данного перечня услуг и работ на плановый год (при необходимости капитального ремонта и модернизации), согласованный председателем совета МКД (членом совета мкд)с управляющей организацией. Принять размер платы по финансированию перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества. В случае не утверждения размера платы, каких либо работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 года № 290, ответственность за не выполнение данных работ управляющая компания не несет.

2.1.13. Принимать участие в оплате общих для дома дополнительных расходах, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом.

- 2.1.14. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора и разъяснить им правила пользования жилым (нежилым) помещением.
- 2.1.15. Своевременно производить ремонт, поверку или замену индивидуальных приборов учета (ИПУ).
- 2.1.16. Немедленно информировать управляющую организацию о неисправностях ИПУ.
- 2.1.17. В зимний период времени, после снегопада, убирать свой автотранспорт с проезжей части придомовой дороги для проведения механизированной уборки придомовой территории.
- 2.1.18. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий в жилых (нежилых) помещениях собственников, внутриквартирном или общедомовом имуществе немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу управляющей организации и службу спасения.
- 2.1.19. При использовании межквартирной площадки и (или) лестничного марша для производства работ по ремонту помещения, незамедлительно производить уборку места проведения работы и всей загрязнённой, запылённой площади подъезда.
- 2.1.20. Не загромождать и не заставлять своим имуществом и строительными материалами межквартирные площадки, ниши мусоропровода, лестничные марши, возле подъезда проход к мусорокамере и другие места общего пользования.
- 2.1.21. Не нарушать правила проезда и парковки автомашин на придомовой территории. Не осуществлять самому и не позволять другим авто-владельцам парковку (остановку) машины на проезжей части придомовой дороги, затрудняющим проезд спецмашин (мусоровозы, пожарные, скорая помощь, ремонтные), а также на тротуаре.
- 2.1.22. Вывозить весь строительный мусор собственными силами и за свой счет. Не складировать строительный мусор у подъезда и мест общего пользования.
- 2.1.23. Выполнять иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством.

2.2. Собственник имеет право:

- 2.2.1. Требовать надлежащего исполнения управляющей организацией её обязанностей в рамках действующего договора.
- 2.2.2. Осуществлять контроль за выполнением управляющей организацией её обязательств по настоящему договору, в ходе которого:
- участвовать в осмотрах, измерениях, испытаниях, проверках, приеме выполненных работ и других видах контроля по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
 - присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением обязанностей по настоящему договору;
 - знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.
- 2.2.3. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственника, оформленное в письменном виде.
- 2.2.4. Требовать изменения размера платы и получать от управляющей организации сведения о состоянии своих расчётов по оплате за:
- а) 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) неоказания части услуг и (или) невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, согласно принятого перечня работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту;
 - в) коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.
- 2.2.5. Требовать от управляющей организации возмещения убытков, причинённых собственнику вследствие невыполнения управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору, а также в случае, если действие или бездействие управляющей организации принесло ущерб помещению(ям) или общему имуществу собственников.
- 2.2.6. Вносить предложения для рассмотрения вопросов на совете МКД, общем собрании собственников, касающихся управления многоквартирным домом, в том числе:
- о сдаче в аренду нежилых помещений многоквартирного дома
 - о размещении оборудования сторонних организаций;
 - о предоставлении в пользование ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома;

– о предоставлении в пользование коммунальных устройств (подвальные желоба, вертикальные каналы в слаботочных сетях, отсеках поэтажных электрощитков подъездов и др.) для размещения инженерных сетей.

2.2.7. Выступать с инициативой проведения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2.8. Обращаться в управляющую организацию с заявлениями, жалобами, предложениями по вопросам управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества, а также предоставления коммунальных услуг.

2.2.9. Проводить реконструкцию, переустройство или перепланировку жилого помещения в порядке, предусмотренном законодательством РФ, на основании решения, принятого органом местного самоуправления. Информировать управляющую организацию о проведении работ по реконструкции, переустройству и перепланировке помещения.

2.2.10. Осуществлять платежи за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги, иные услуги, оказываемые управляющей компанией в ООО УФ «РИЦ», а также в других организациях (терминалах), осуществляющих прием платежей.

2.2.11. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, в том числе выдать доверенность или принять решение на общем собрании собственников о наделении полномочий председателя совета многоквартирного дома:

а) заключать на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договор управления многоквартирным домом;

б) осуществлять контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

в) подписывать акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направлять в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим договором;

г) выступать в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг;

д) принять решение об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания.

2.3. Управляющая организация обязана:

2.3.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах собственника.

2.3.2. Осуществлять оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденных решением общего собрания, в том числе:

а) определение способа оказания услуг и выполнения работ по согласованию с председателем совета дома;

б) подготовка заданий для исполнителей услуг и работ.

в) согласовывать с председателем совета дома выбор исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме.

г) согласовывать с председателем совета дома заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме с исполнителями этих услуг и работ, а также иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме.

2.3.3. От своего имени заключить с ресурсоснабжающими организациями договора о приобретении коммунальных ресурсов по тепло-, электро-, горячему, холодному водоснабжению, водоотведению с целью обеспечения коммунальными услугами собственника и пользователя помещений в многоквартирном доме в необходимых объемах, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу. Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.3.4. Осуществлять контроль за предоставлением коммунальных услуг и выполнением работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества.

2.3.5. Произвести перерасчёт объёмов потреблённых коммунальных ресурсов, в случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

2.3.6. Вести претензионную, исковую работу при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ, обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, предоставления коммунальных услуг, включая истребование задолженности с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг.

2.3.7. Взаимодействовать с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом.

2.3.8. Предоставлять информацию о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы с раскрытием следующих сведений:

а) перечень коммунальных ресурсов, которые управляющая организация закупает у ресурсоснабжающих организаций, с указанием конкретных поставщиков, а также объема закупаемых ресурсов и цен на такие ресурсы;

б) тарифы (цены) для потребителей, установленные для ресурсоснабжающих организаций, у которых управляющая организация закупает коммунальные ресурсы. При этом управляющая организация указывает реквизиты нормативных правовых актов (дата, номер, наименование принявшего акт органа), которыми установлены такие тарифы (цены). Сведения о тарифах (ценах) приводятся по состоянию на день раскрытия информации и подлежат обновлению в следующие сроки:

- на официальном сайте в сети Интернет - в течение 7 рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений;

- на информационных стендах (стойках) в помещениях управляющей организации - в течение 2 рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений;

в) тарифы (цены) на коммунальные услуги, которые применяются управляющей организацией для расчёта размера платежей для потребителей.

2.3.9. Готовить предложения по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

а) разрабатывать, с учетом минимального перечня, перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В перечень услуг и работ могут быть внесены услуги и работы, не включенные в минимальный перечень;

б) производить расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);

в) готовить предложения по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;

г) готовить предложения о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование (аренду) иным лицам на возмездной основе и на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме. Не допускать использования общего имущества многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания собственников.

2.3.10. При наличии решения общего собрания собственников помещений о наделении совета дома на принятие решений о текущем ремонте общего имущества дома принимать к исполнению протокол о принятых решениях советом дома по текущему ремонту общего имущества, а именно: определении видов работ и размера платы с учётом предложений управляющей организации; при необходимости в течение финансового года изменение перечня работ; распределение на дополнительные виды работ любых неиспользованных денежных средств, в том числе за пользование общим имуществом дома иными лицами.

- 2.3.11. При наличии решения общего собрания собственников помещений о выборе председателя совета многоквартирного дома, признать данного собственника помещения, указанного в протоколе общего собрания собственников, как представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.
- 2.3.12. Производить сбор денежных средств с населения на выплату ежемесячного вознаграждения председателю совета МКД. Данную услугу, с удержанием НДФЛ, ежегодно включать в перечень работ и услуг по содержанию общего имущества дома отдельной строкой. Размер вознаграждения ежегодно согласовывать с председателем совета дома.
- 2.3.13. Предложения по перечню услуг и работ из числа включенных в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, периодичность их оказания и выполнения, в том числе дополнительных услуг и работ, не включенные в минимальный перечень, предоставлять председателю совета многоквартирного дома не позднее двух месяцев, предшествующего году изменения, для рассмотрения, согласования и включения в повестку дня на утверждение общим собранием собственников помещений многоквартирного дома. Также вносятся предложения по текущему и капитальному ремонту (реконструкции, модернизации) общего имущества в многоквартирном доме.
- 2.3.14. Предложения перечней услуг и работ должны содержать наименование услуг и работ, объем каждой услуги и работы соответствующий общему имуществу дома, стоимость каждой услуги и работы в расчёте на единицу измерения (на 1 м² общей площади помещений в многоквартирном доме, на 1 погонный метр соответствующих инженерных сетей, на 1 м² площади отдельных объектов, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, на 1 прибор учета соответствующего коммунального ресурса и др.), периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и работ, расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и работ, входящих в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.
- 2.3.15. В целях подтверждения необходимости оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных предложенным перечнем услуг и работ, управляющая организация по требованию собственников помещений (председателя совета МКД) в многоквартирном доме обязана представить акт обследования технического состояния многоквартирного дома, а также иные документы, содержащие сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях), и при необходимости - заключения экспертных организаций.
- 2.3.16. Осуществлять планирование работ по текущему ремонту общего имущества жилого дома с учётом его технического состояния, в объёме и в сроки, утверждённые общим собранием собственников.
- 2.3.17. В течение действия гарантийных сроков на результаты работ по текущему ремонту общего имущества, имеющих гарантийный срок, устранять недостатки и дефекты выполненных работ.
- 2.3.18. Устранять все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества при наличии вины управляющей организации.
- 2.3.19. На основании обращения собственника и пользователей помещений в многоквартирном доме направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме или помещению(ям) собственника. В случае причинения вреда имуществу собственника в связи с ненадлежащим исполнением услуг и работ, управляющая организация возмещает причиненный материальный ущерб в согласованные сроки или по решению суда, за исключением обстоятельств непреодолимой силы: стихийных бедствий, пожаров, наводнений, военных действий, чрезвычайных ситуаций.
- 2.3.20. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, выполнять заявки собственника и пользователя помещений в многоквартирном доме в сроки, установленные законодательством. На информационных стендах многоквартирного дома, а также на официальном сайте в сети Интернет, указывать телефоны аварийно-технических служб, принимающих заявки на устранение аварий круглосуточно.
- 2.3.21. Организовать прием, хранение и передачу технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 января 2006 г. N 491, в порядке, установленном настоящими Правилами, а также их актуализация и восстановление (при необходимости). Вести реестр документации многоквартирного дома.
- 2.3.22. Вести и хранить бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчёты, связанные с исполнением настоящего договора.
- 2.3.23. Осуществлять учёт, сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество и

многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

2.3.24. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся собственника, за исключением ее предоставления лицам (органам), которым предоставлено право запрашивать данную информацию.

2.3.25. Вести приём и рассмотрение заявлений, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, а также учёт их исполнения. Не позднее 20 календарных дней со дня получения письменного обращения информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

2.3.26. Вести учёт платного отключения стояков со сливом воды по заявлениям собственников помещений ввиду проводимых внутриквартирных работ.

2.3.27. Информировать собственника и пользователя помещений в многоквартирном доме путём размещения соответствующей информации на информационных стендах дома:

- о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва;

- о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг в течение 1 (одних) суток с момента обнаружения недостатков.

2.3.28. В случае невыполнения работ или не предоставлении услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных настоящим договором уведомить собственника и пользователя помещений в многоквартирном доме, о причинах нарушения путём размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания), либо провести корректировку размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с выполненными работами;

2.3.29. Организовать и осуществлять расчеты за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом и коммунальные услуги, в том числе:

а) начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

б) оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме. Доставка собственнику и пользователю помещений в многоквартирном доме платёжного документа, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги осуществляется не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным периодом, за который производится оплата путем доставки в почтовый ящик собственника по адресу указанному в договоре или доставка курьером;

в) осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида;

2.3.30. Информировать собственника об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги не позднее 10 (десяти) дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение путем вывешивания уведомления на доске объявлений.

2.3.31. По требованию собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учётом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим договором, а также с учётом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

2.3.32. По требованию собственника и пользователя помещений в многоквартирном доме, выдавать справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счёта и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

2.3.33. Принимать участие (с обязательным участием собственника или представителя собственника) в приёмке на коммерческий учёт индивидуальных приборов учёта коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов учёта.

2.3.34. Доводить до собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме перечень и стоимость платных услуг, предоставляемых управляющей организацией населению, путем размещения информации в офисе управляющей организации.

2.3.35. До проведения работ внутри помещения(й) собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его помещением(ями) в многоквартирном доме, время доступа в помещение(я), либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения в котором указать: дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения, должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ, номер телефона, по которому собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления.

2.3.36. Направлять денежные средства, полученные за счет экономии от выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту мест общего пользования в течение финансового года (не выполнение отдельных видов работ или выполнение работ за меньшую стоимость), на дополнительные работы по ремонту общего имущества, согласно решению совета многоквартирного дома оформленное протоколом.

2.3.37. Осуществлять целевые сборы по решению общего собрания собственников через квитанцию на квартплату (платёжный документ).

2.3.38. Снимать показания общедомовых приборов учета потребления коммунальных ресурсов в сроки, определенные договором с ресурсоснабжающими организациями. Председатель (член) совета многоквартирного дома вправе присутствовать при снятии таких показаний.

2.3.39. Размещать информацию об организациях, предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, прочие услуги, аварийно-диспетчерской службы с указанием контактных телефонов и адреса организаций.

2.3.40. При приёме подписания передаточного акта (технической документации) МКД от ООО «УК Жилстройсервис» предусмотреть положения о юридической судьбе неиспользованных денежных средств, сбор по содержанию помещений МКД (за актуализация и/ или восстановление технической документации 0,48коп. с кв.м. (100361,49руб. и т.п.) неиспользованных денежных средств от аренды помещений и мест общего пользования, неиспользованных денежных средств по текущему ремонту МКД и коммунальных услуг.

2.4. Управляющая организация вправе:

2.4.1. Определять порядок, способ, периодичность выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к выполнению работ и услуг по настоящему Договору третьих лиц имеющих соответствующие навыки или опыт, сертификаты или лицензии (допуски). Перечни работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются в соответствии с видами работ и услуг, входящих в размер платы за содержание и ремонт помещений.

2.4.2. Проводить перерасчёт размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний приборов учёта в соответствии с действующим законодательством.

2.4.3. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесённого несвоевременной и (или) неполной оплатой.

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

2.4.5. Ежемесячно после окончания срока внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги вывешивать на информационных стендах номера квартир должников, несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.4.6. Представлять интересы собственников в судах Российской Федерации и органах власти в случаях, выявления нарушений правил использования общего имущества многоквартирного дома, а также по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, коммунальными и прочими услугами.

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

2.4.8. Принимать от собственника плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги.

2.4.9. По распоряжению собственника, отражённому в соответствующем документе, принимать плату за оказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений собственника, обеспечивать начисление и перечисление платежей за наём в соответствии с письменным указанием собственника.

2.4.10. Требовать в соответствии с пунктом 4 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации от собственника, в случае установления им платы нанимателю меньше, чем размер платы, установленный собственниками помещений многоквартирного дома, доплаты собственником оставшейся части в установленном порядке;

2.4.11. Требовать внесения платы от собственника с учётом прав и обязанностей, возникающих из отношений социального найма.

2.3.12. По решению общего собрания собственников привлекать инвестиционные средства на ремонт (модернизацию) общего имущества дома с их последующим возмещением за счет средств собственников.

- 2.4.13. За дополнительную плату, установленную решением общего собрания собственников, предоставлять и (или) обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений.
- 2.4.14. Принимать участие в общих собраниях собственников, вносить предложения для внесения в повестку дня общего собрания собственников.
- 2.4.15. Заключить с Собственником соглашения о погашении задолженности за жилищно-коммунальные услуги с учетом оплаты за текущий месяц с приостановлением начисления пени на период действия Соглашения.
- 2.4.16. При наличии решения собственников помещений заключить договор страхования общего имущества многоквартирного дома.
- 2.4.17. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений по приглашению инициатора собрания.
- 2.4.18. Привлекать третьих лиц для начисления, приема платежей Собственника (ов), перечислений за оказание услуг по настоящему Договору, а также для ведения аналитического, финансового, паспортного учета (баз данных), связанных с начислением платы (задолженности, пени) за жилищно-коммунальные услуги населению, путем заключения соответствующего договора.
- 2.4.19. Вскрывать помещение Собственника в аварийных и иных ситуациях в случае отсутствия сведений в течение трех суток о его местонахождении в присутствии представителей правоохранительных органов, представителей Управляющей организации или подрядной организации, председателя совета многоквартирного дома (члена совета дома) или иных представителей Собственников помещений, с обязательным составлением акта вскрытия помещения.
- 2.4.20. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке жилых помещений, помещений общего пользования, а также об использовании их не по назначению.
- 2.4.21. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ, РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ И ПОРЯДОК ЕЁ ВНЕСЕНИЯ.

- 3.1. 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 - плательщики) в многоквартирном доме управляющей организации в период действия договора.
- 3.2. Обязательные платежи Собственника по объему услуг, оговоренных настоящим Договором, состоят из:
- 3.2.1. Платежей за коммунальные услуги (отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение).
- 3.2.2. Жилищных платежей, состоящих из средств, которые направляются на обслуживание и содержание общего имущества в многоквартирном доме.
- 3.2.3. Платежей в фонд ремонта, средства которого направляются на выполнение работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
- 3.2.4. Платежей в фонд управления, используемый для оплаты услуг Управляющей организации.
- 3.2.5. Платежей за услуги ООО «РИЦ».
- 3.2.6. Платежей за коммунальные услуги (ресурсы), предоставленные на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета.
- 3.2.7. Иных платежей, установленных жилищным законодательством РФ или решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
- 3.3. Управляющая организация организует учёт собранных денежных средств по целевому назначению:
- а) содержание общего имущества многоквартирного дома;
 - б) текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
 - в) коммунальные услуги;
 - г) капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома;
 - д) возмездное пользование общим имуществом в многоквартирном доме;
 - е) иные цели, определённые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.
- 3.4. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется в соответствии с утверждённым на общем собрании собственников помещений, перечнем услуг и работ, условий их оказания, выполнения и размера финансирования, с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем 1 год (Приложение № 1 к настоящему договору).

3.5. Размер платы за текущий ремонт, перечень работ, условия их выполнения и финансирования ежегодно определяется советом дома с учетом предложений управляющей организации (Приложение № 2 к настоящему договору).

3.6. Управляющая организация вправе ежегодно вносить свои предложения собственникам по изменению перечня, указанного в Приложении № 1, № 2 к настоящему договору, а также расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Указанные предложения после утверждения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме является основой для определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и являются приложениями к договору управления на последующий год.

3.7. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг гражданам по тарифам, установленным исполнительными органами государственной власти субъектов Ульяновской области, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законодательством. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта.

3.8. В платёжном документе, выставляемом управляющей организацией плательщикам, указываются сведения в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством.

3.9. Плательщик вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за месяцем оплачиваемого периода, на основании выставляемых ему платежных документов управляющей организации.

3.10. Собственники помещений не позднее, чем за 15 календарных дней до наступления предстоящего календарного года обязаны принять на общем собрании собственников решение об определении размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на последующий год. Размер платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме (в том числе по управлению многоквартирным домом) на последующий год не может быть ниже размера платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме установленного (утвержденного) общим собранием собственников помещений (действующим) в текущем году. Размер платы и перечень работ по текущему ремонту определяется в зависимости от состояния общего имущества в многоквартирном доме и необходимости проведения работ с учетом предложений Управляющей организации, основанных на актах осмотров по расценкам действующим на момент внесения предложений.

3.11. Неиспользование помещения не является основанием для невнесения платы за оказанные жилищно-коммунальные услуги.

3.12. Плательщик вправе осуществить предоплату за жилищные и иные услуги с последующим перерасчетом размера платы при необходимости.

3.13. Оплата коммунального ресурса производится в строгом соответствии с показанием индивидуального прибора учета.

3.14. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счёт собственника на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, принятого с учётом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объёме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов, с созданием отдельного счёта для сбора средств собственников на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.15 Непредвиденные работы, в выполнении которых появилась необходимость в течение срока действия договора управления многоквартирным домом оплачиваются собственниками помещений по факту выполнения и могут быть оплачены из средств, указанных в решении совета дома, оформленным протоколом.

3.16 Льготы по оплате услуг предоставляются в соответствии с законодательством РФ.

4. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

4.1 Контроль за выполнением управляющей организацией её обязательств по настоящему договору осуществляется собственником, либо его представителем (председателем и членами совета многоквартирного дома), ревизионной комиссией, созданной из числа собственников, выбранными на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, совета территориального общественного самоуправления, путём:

- 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, а также проведения соответствующей экспертизы за счет заинтересованной стороны;

- оформления приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, где в роли "Заказчика" являются собственники или представитель собственников (председатель совета многоквартирного дома) с одной стороны, и управляющая организация, как "Исполнитель", с другой стороны.

- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями раздела 5 настоящего договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений;

- обращения в органы, осуществляющие государственный жилищный надзор и муниципальный жилищный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного Кодекса РФ для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно законодательству.

4.2. Факт невыполнения или ненадлежащего исполнения работ исполнителем должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанном собственником и управляющей организацией, либо протоколом государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу решением суда.

4.3. Работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества считаются выполненными (оказанными) надлежащего качества при отсутствии жалоб со стороны собственников в течение 5 дней с момента выполнения работ (оказания услуг). При этом в части периодически выполняемых работ и услуг по содержанию общего имущества необходимость в составлении актов отсутствует.

4.4. Предоставлять по запросу собственников и (или) председателя совета многоквартирного дома в течение 20 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств управляющей организации по настоящему договору, за отчетный период, в том числе:

а) описание конкретной работы (услуги), периодичность выполнения работы (оказания услуги), результат выполнения работы (оказания услуги), гарантийный срок (в случае, если гарантия качества работ предусмотрена федеральным законом, иным нормативным правовым актом Российской Федерации или предлагается управляющей организацией), указание конструктивных особенностей, технического состояния общего имущества многоквартирного дома, определяющие выбор конкретных работ (услуг);

в) необходимую информацию и документы, отражающие сбор и освоение денежных средств от населения, от аренды нежилых помещений, от иной коммерческой деятельности, связанной с общедомовым имуществом многоквартирного дома, после сведения отчетности в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством РФ.

4.5. Управляющая организация обязана ежегодно предоставлять председателю совета многоквартирного дома отчет о выполнении договора управления за истекший год для рассмотрения и утверждения советом многоквартирного дома, включая:

а) размер полученных в течение отчетного года управляющей организацией от собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме средств в качестве платы за жилые помещения и коммунальные услуги, а так же вырученных средств за аренду мест общего пользования многоквартирного дома и других коммерческих операций с общедомовым имуществом многоквартирного дома;

б) соответствие фактических объемов и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанных в Приложениях № 1 и 2 к настоящему договору;

в) сведения о выполнении плана работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и о причинах отклонения от плана;

г) сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме за отчетный год;

д) сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества коммунальных услуг и (или) за превышение установленной продолжительности перерывов в их оказании за отчетный год;

е) список номеров квартир должников, несвоевременно и (или) не полностью вносящих плату за жилое помещение и коммунальные услуги, и размеры сумм, не выплаченных ими на день представления собственнику отчета о выполнении договора, меры, принятые по повышению собираемости платежей, результаты принятых мер;

ж) количество обращений и принятые меры по устранению недостатков.

4.6. Отчёт размещается на информационных стендах каждого подъезда дома и на официальном сайте в сети Интернет, не позднее первого квартала года, следующего за отчётным периодом.

4.7. Контроль за поставкой коммунальных ресурсов надлежащего качества на границах эксплуатационной ответственности производится управляющей организацией в соответствии с договорами с ресурсоснабжающими организациями на коммунальные услуги.

5. ПОРЯДОК ОФОРМЛЕНИЯ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

5.1. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника и (или) пользующихся его помещением(ями) в этом многоквартирном доме лиц, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, а также по требованию управляющей организации либо собственника составляется акт нарушения условий договора или нанесения ущерба. Указанный акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы собственником за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению. В случае письменного признания управляющей организацией или собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться.

5.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трёх человек, включая представителей управляющей организации, собственника, а при его отсутствии лиц, пользующихся его помещением(ями) в этом многоквартирном доме, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей), председателя или члена совета дома и других лиц. Если в течение 3 (трёх) часов с момента сообщения о нарушении собственником или лицом, пользующимся его помещением(ями) в многоквартирном доме, представитель управляющей организации и подрядной организации не прибыли для проверки факта нарушения и если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без их присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии, и в нём фиксируется факт неприбытия представителей управляющей и подрядной организаций.

5.3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причин и последствий недостатков - факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего договора или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника и (или) лиц, пользующихся его помещением(ями) в этом многоквартирном доме, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

6.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причинённый имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате её действий или бездействия в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Если ущерб причинен собственнику помещения в результате засора канализации, который образовался по вине собственников помещений или третьих лиц, сбросивших в канализацию предмет, изначально предназначенный для мусоропровода (тряпки, твердые пищевые отходы, пластиковые бутылки, памперсы, строительные отходы и др.) управляющая организация ответственности не несет.

6.3. Управляющая организация несет ответственность по обязательствам третьих лиц, с которыми она заключила договор подряда в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Собственник несет полную ответственность за сохранность и работоспособность всех коммунальных сетей, приборов коммунального хозяйства, расположенных в жилом помещении и принадлежащих ему на праве собственности, в пределах границ эксплуатационной ответственности.

6.5. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники) (за исключением взносов на капитальный ремонт), обязаны уплатить кредитору пени от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки. При этом, начиная со дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты до истечения девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, пени начисляются в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, а начиная с девяноста первого дня со дня наступления установленного срока оплаты и по день фактической выплаты включительно - в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка

Российской Федерации, действующей на момент оплаты. Увеличение установленного в настоящей части размера пеней не допускается.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Стороны при исполнении настоящего договора руководствуются также ГК РФ, ЖК РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации и иными действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации, нормативными и правовыми актами органов государственной власти и органов местного самоуправления г. Ульяновска и Ульяновской области.

7.2. Все споры, возникшие из настоящего договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путём переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

7.3. Зона ответственности управляющей организации – только общее имущество в МКД.

7.4. Собственник дает согласие на обработку своих персональных данных и персональных данных членов своей семьи, зарегистрированных в жилом помещении (собственности), а именно: Ф.И.О., дата и место рождения, адреса регистрации, даты снятия и постановки на регистрационный учет, паспортные данные, реквизиты документов, подтверждающих право пользоваться жилым помещением и мерами социальной поддержки, с правом их передачи, в том числе, и организациям, осуществляющим начисления и прием платежей с использованием программно-аппаратных комплексов и автоматизированной системы сбора и обработки платежей.

7.5. Собственник помещения может поручить организацию проведения очередного (внеочередного) общего собрания собственников помещений Управляющей организации, если члены совета многоквартирного дома не вышли с инициативой проведения общего собрания собственников помещений. Расходы на организацию и проведение очередного (внеочередного) общего собрания собственников помещений несет - инициатор его созыва, за исключением проведенных по предложению Управляющей организацией. В случае, если в многоквартирном доме отсутствует (не избран) председатель совета многоквартирного дома, то инициативные собственники помещений могут избрать комиссию из числа собственников помещений в многоквартирном доме, которые рассмотрят предложения управляющей организации и совместно с Управляющей организацией организуют проведение внеочередного общего собрания собственников помещений.

7.6. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания Собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес собственников предложение о проведении внеочередного собрания собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего уведомления (объявления) собственникам помещений на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома.

7.7. Информационные уведомления (объявления) собственникам помещений в многоквартирном доме, предусмотренные настоящим Договором, могут размещаться в общедоступных местах (информационные стенды, расположенные в подъездах многоквартирного дома, на Интернет-сайте Управляющей организации, на информационных стендах в Управляющей организации, квитанции на квартплату). Собственники помещений считаются надлежащим образом оповещенными, в случае размещения уведомлений (объявлений) в указанных в данном пункте местах.

7.8. В случае необходимости проведения не предусмотренных в настоящем договоре перечне работ по текущему ремонту, невыполнение которых может повлечь или повлечет причинение вреда жизни, здоровью и имуществу собственника, к невозможности обеспечения безопасности людей и сохранности жилого дома, а также ухудшение качества и перебои в предоставлении коммунальных услуг, Управляющая организация доводит информацию о необходимости проведения данных работ до сведения Собственника. Информация считается доведенной до сведения Собственника, если она размещена на информационных стендах в подъездах многоквартирного жилого дома, по месту нахождения Управляющей организации, а также направлена в письменном виде и получена председателем Совета дома (членам совета дома). Необходимость проведения указанных работ определяется соответствующей комиссией, которая формируется из представителей Управляющей организации (подрядной организации), представителей Собственников помещений и компетентных органов государственной власти и местного самоуправления.

7.9. Управляющая организация имеет право производить начисления в едином платежном документе на оплату жилищно-коммунальных услуг Собственникам помещений отдельной строкой за выполнение непредвиденных (необходимых, аварийных) работ, не предусмотренных в перечне работ и стоимости по настоящему Договору, невыполнение которых может повлечь или повлечет причинение вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников и пользователей, к невозможности обеспечения безопасности.

людей и сохранности жилого дома (общего имущества многоквартирного дома), а также ухудшении качества и перебои в предоставлении коммунальных услуг, предварительно уведомив об этом совет многоквартирного дома, если информация о затратах была размещена на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома.

Для устранения аварийных ситуаций, Управляющая организация может воспользоваться финансовыми средствами кредитных и иных организаций с согласованием порядка и условий такого финансирования с советом многоквартирного дома.

7.10. В случае необходимости выполнения ремонтных работ на основаниях указанных в п.п. 7.8., 7.9 настоящего Договора, обусловленных необходимостью обеспечения, в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2009 № 384-ФЗ, безопасности людей (собственников, нанимателей) и сохранности жилого дома, собственники помещений многоквартирного дома Собственник оплачивает стоимость таких ремонтных работ в следующем порядке:

- Управляющая организация по результатам осмотров технического состояния общего имущества многоквартирного дома, оформленного соответствующим актом, подписанным представителями Управляющей организации и представителями органов исполнительной власти, государственной власти субъектов РФ, уполномоченными осуществлять контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, уведомляет Собственников помещений об объемах необходимых к выполнению ремонтных работ об их стоимости и порядке оплаты таких работ. Уведомление Собственников помещений осуществляется посредством размещения информации на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома по месту размещения администрации Управляющей организации, а также путем письменного извещения председателя совета дома;

- объем и стоимость ремонтных работ указываются в сметной или проектно-сметной документации которая письменно направляется председателю совета дома для созыва общего собрания собственников помещений (совета дома), в целях доведения до сведения данной информации до собственников помещений многоквартирного дома;

- оплата работ указанных в настоящем пункте осуществляется путем начисления платы в едином платежном документе, для чего в него вводится дополнительная строка. Размер платы рассчитывается исходя из стоимости работ на 1 кв.м. площади помещения принадлежащего Собственнику. Срок оплаты таких работ устанавливается Собственниками помещений на их общем собрании с учетом предложений Управляющей организации, но не более одного года.

В случае отказа Собственников помещения от оплаты ремонтных работ, установленных п.п. 7.8., 7.9 настоящего Договора, Управляющая организация назначает независимую экспертизу, на предмет определения возможности/невозможности дальнейшей безопасной эксплуатации жилого дома и по результатам такой экспертизы уведомляет Собственников помещений, о следующем:

- экспертизой установлена невозможность дальнейшей безопасной для людей и сохранности жилого дома эксплуатации строительных конструкций. В этом случае Управляющая организация осуществит выполнение необходимых ремонтных работ, в объеме установленной сметной или проектно-сметной документацией, согласованной с уполномоченным органом и осуществит начисление платы за выполненные работы, проведение экспертизы, а в случае привлечения для этих целей Управляющей организацией финансовые средства кредитной организации, то также проценты по ставке кредитования под которые были предоставлены финансовые средства, в едином платежном документе на оплату ЖКУ, путем введения дополнительной строки на срок установленный Управляющей организацией самостоятельно, исходя из принципа разумности и минимальной ежемесячной финансовой нагрузки на Собственника помещения; экспертизой установлена возможность дальнейшей безопасной для людей и сохранности жилого дома эксплуатации строительных конструкций. В этом случае ремонтные работы проводятся только после принятия соответствующего решения Собственниками помещений.

7.11. Протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме составляются в двух экземплярах и хранятся: один экземпляр – у председателя совета многоквартирного дома или инициатора общего собрания собственников; второй экземпляр – в управляющей организации по месту фактического нахождения.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. 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 (непреодолимая сила). К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов управляющей организации, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у управляющей организации необходимых денежных средств.

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

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

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор заключен на 1 год и вступает в силу с момента подписания его сторонами и распространяет своё действие на фактические отношения Сторон по настоящему договору, возникшие с « 01 » января 2016 года.

9.2. Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также к осуществлению деятельности с даты начала управления многоквартирным домом, а к предоставлению коммунальных услуг - с начала поставки каждого вида коммунальных ресурсов, определяемой в договорах о приобретении коммунальных ресурсов, заключенных Управляющей организацией с каждой из ресурсоснабжающих организаций, но не ранее даты управления многоквартирным домом.

9.3. Настоящий Договор считается продлённым на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены ранее, если за 30 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

9.4. Любые изменения и дополнения к договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме.

9.5. Ненадлежащее исполнение управляющей организацией своих обязательств по настоящему договору является основанием для расторжения настоящего договора в одностороннем порядке.

9.6. Договор может быть изменён или расторгнут по письменному соглашению сторон, либо по требованию одной из сторон при существенном нарушении договора другой стороной.

9.7. Требование об изменении или о расторжении договора может быть направлено заинтересованной стороной в суд только после получения отказа другой стороны, либо отсутствия ответа в 30-дневный срок.

9.8. В случае расторжения договора управляющая организация обязана в течение 30 (тридцати) календарных дней после расторжения перевести все накопления по многоквартирному дому на счёт вновь избранной собственниками помещений управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, а собственники обязаны возместить расходы, понесенные Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору, понесенные 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 Собственником указанных расходов.

9.9. Управляющая организация за 30 дней до прекращения действия договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы, в том числе журналы регистрации заявок и обращений граждан, отчеты и т.д., по акту в соответствии с Перечнем технической документации на многоквартирный дом (реестром), вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

9.10. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр договора. Управляющая организация обязана выдать заверенную копию договора обратившемуся собственнику.

9.11. Договор составлен на 15 страницах и содержит 5 приложений, являющихся неотъемлемой частью договора:

№ 1. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

№ 2. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

№ 3. Состав общего имущества в многоквартирном доме.

№ 4. Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

№ 5. Границы эксплуатационной ответственности.

Состав

общего имущества в многоквартирном доме:

Общее имущество собственника помещения определяется статьей 36 Жилищного кодекса РФ, а также определяется техническим паспортом на многоквартирный дом и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности.

В соответствии со ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, ПЗУ (домофон), санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Комитет ЖКХ



А.В. Ворожецов

Управляющая организация



Н.П.Погодин

Приложение № 4 к договору управления многоквартирным домом № 99 от " 01 " 01 2016 г.
 Утверждено общим собранием собственников многоквартирного дома от " 01 " 01 2016 г.

**Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества
 собственников помещений
 в многоквартирном доме.**

№, п/п	Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки диспетчером
I. Аварийные работы		
1	Протечки в отдельных местах крыши (кровли)	Не более 1 суток
2	Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения	Не более 1 суток
3	Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления, централизованного газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (в том числе с фитингами, арматурой и оборудованием)	Немедленно
4	Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих многоквартирный, отключение системы питания многоквартирного дома или силового электрооборудования	При наличии переключателей, кабелей на вводе в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала для выполнения работ, но не более 2 ч.
5	Неисправности в вводно-распределительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с замсой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	Не более 3 часов
6	Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий внутридомовой системы электроснабжения	Не более 3 часов
7	Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения (в том числе короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети)	Немедленно
8	Неисправности пожарной сигнализации и средств тушения в многоквартирных домах	Немедленно
II. Прочие непредвиденные работы		
9	Повреждения водоотводящих элементов крыши (кровли) и наружных стен (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.), расстройство их креплений	Не более 5 суток
10	Трещины, утрата связи отдельных элементов ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома (отдельных кирпичей, балконов и др.) и иные нарушения, угрожающие выпадением элементов ограждающих несущих конструкций	Не более 1 суток (с немедленным ограждением опасной зоны)
11	Нарушение связи наружной облицовки, в также лепных изделий и других архитектурных элементов, установленных на фасадах, со стенами	Немедленно принять меры безопасности
12	Неплотность в каналах систем вентиляции и кондиционирования	Не более 3 суток

13	Разбитые стекла окон и дверей помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в помещениях общего пользования: а) в зимнее время летнее время	Не более 1 суток Не более 3 суток
14	Неисправности дверных заполнений (входные двери в подъездах)	Не более 1 суток
15	Отслоение штукатурки потолков или внутренней отделки верхней части стен помещений общего пользования, угрожающее её обрушением	Не более 5 суток
16	Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в помещениях общего пользования	Не более 3 суток
17	Неисправности систем автоматического управления внутридомовыми инженерными системами	Не более 5 суток
18	Неисправности в системе освещения помещений общего пользования (с заменой электрических ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	Не более 3 суток
19	Неисправности лифта	Не более 1 суток
20	Неисправности оборудования мусоропроводов	Не более 1 суток
21	Неисправности ПЗУ (домофона)	Не более 2 суток
22	Неисправности оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав многоквартирного дома, связанные с угрозой причинения вреда жизни и здоровью граждан	Не более 1 суток (с немедленным принятием мер безопасности)

Комитет ЖКХ



А.В. Ворожцов



Н.П. Погодин

Приложение № 5 к договору управления многоквартирным домом № 99 от " 01 " 01 2016 г.
Утверждено общим собранием собственников многоквартирного дома от " 01 " 01 2016 г.

Границы эксплуатационной ответственности по инженерным сетям между собственником жилого помещения и управляющей организацией .

1. **Горячее, холодное водоснабжение** — стояк до вентиля на отпайке от стояка системы горячего или холодного водоснабжения.
2. **Канализация** - тройник в квартире на стояке канализации.
3. **Система отопления** - верхняя и нижняя вентеля на входе теплоносителя в радиаторы системы центрального отопления
4. **Электроснабжение** — контактное соединение питающего фазного и нулевого проводника на клеммной колодке индивидуального прибора учета; в отсутствии индивидуального прибора учета плоскость между питающим проводником на автоматическом выключателе.

Комитет ЖКХ



А.В. Ворожецов

Управляющая компания



Н.П.Погодин