

Договор №П113 управления многоквартирным домом

г. Череповец

«01» мая 2015 г.

ООО «Управляющая компания «ЖилКомфортСервис», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Левицкого Андрея Леонидовича, действующего на основании Устава, _____, гражданин _____, паспорт серии _____ № _____ выдан (когда) _____ (кем) _____ код подразделения _____, являющийся собственником жилого помещения – квартиры № _____ (части квартиры, комнаты в коммунальной квартире) в многоквартирном доме по адресу: г. Череповец, пр. Победы д. № 113, действующий на основании Свидетельства о регистрации права собственности (нотариально заверенного договора на приобретение права на недвижимое имущество, выписки из реестра муниципальной собственности) № _____ от _____, выданном _____, именуем _____ в дальнейшем «Собственник», именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол № 1 от «14» февраля 2015 г.):

1. Цель Договора

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление надлежащего качества коммунальных услуг собственникам и пользователям, проживающим в таком доме на законных основаниях.

2. Общие положения

2.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от от «14» февраля 2015 г. сроком на один год с правом пролонгации.

2.2. В соответствии с п.4 ст.162 ЖК РФ условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме протокол № 1 от «14» февраля 2015 г.

2.3. В целях обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома «Исполнитель» руководствуется в своей работе Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 № 170, Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения", а также в течение 15 дней с даты подписания настоящего Договора хотя бы с одним «Заказчиком» помещений совместно с Председателем Совета дома или с уполномоченным общим собранием собственников помещений представителем обязан провести инвентаризацию многоквартирного дома и общего имущества для определения их технического состояния. По результатам указанной инвентаризации должен быть составлен и подписан представителями сторон Акт технического состояния многоквартирного дома по форме, приведённой в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.4. Используемые термины при исполнении настоящего Договора Сторонами:

2.4.1. Управляющая организация – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, выбранное в соответствии с действующим законодательством, собственниками многоквартирного дома для осуществления деятельности по предоставлению жилищно-коммунальных услуг, услуг по управлению многоквартирным домом и иным возмездным работам, не противоречащих действующим нормам законодательства.

2.4.2. Собственник – это субъект, физическое или юридическое лицо не зависимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель без образования юридического лица, имеющий на праве собственности или ином законном основании, одно или несколько жилых/нежилых помещений в данном многоквартирном доме.

2.4.3. Наниматель - гражданин, занимающий жилое помещение и обладающий правами, предусмотренными договором социального найма и действующим законодательством.

2.4.4. Совет многоквартирного дома¹ - избранная, в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ, в многоквартирном доме инициативная группа собственников помещений, с целью представления ин-

тересов собственников, реализации прав и обязанностей, предусмотренных действующим законодательством, а также дополнительными соглашениями с управляющей организацией.

2.4.5. Текущий (плановый) ремонт общего имущества многоквартирного дома – виды и объемы работ (услуг), предусмотренные Приложением к настоящему договору.

2.4.6. Текущий (аварийный) ремонт (внеплановый) общего имущества многоквартирного дома – неотложные виды и объемы работ (услуг) на общем имуществе многоквартирного дома, которые возникли в период действия настоящего Договора, но не были включены (не предусмотрены) плановым текущим ремонтом.

2.4.7. Содержание общего имущества многоквартирного дома – виды, объем и их периодичность работ (услуг), предусмотренные Приложением к настоящему договору.

2.4.8. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома – виды и объемы работ (услуг), определенные общим собранием Собственников многоквартирного дома.

2.4.9. Дополнительные услуги, связанные с содержанием, ремонтом и управлением общим имуществом многоквартирного дома – иные виды и объемы работ (услуг), которые согласованы Собственниками помещений, Советом многоквартирного дома и Управляющей организацией в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

3. Предмет Договора

3.1. Собственник поручает, а Управляющая организация обязуется за плату от имени и в интересах Собственника в течение срока, указанного в настоящем Договоре, выполнять работы и оказывать услуги, связанные с надлежащим содержанием, эксплуатацией, ремонтом общего имущества (по перечню указанному в Приложениях № 2 к договору) в многоквартирном доме по адресу: г. Череповец, ул. _____ дом _____, благоустройством земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные объекты недвижимости, а также другие услуги и работы в объеме и в сроки указанные в Приложениях № 3,4,5 к настоящему Договору, а «Заказчик» и Совет МКД, как уполномоченный орган от лица "Заказчика", обязуется принять результаты работ, услуг и оплатить их. «Заказчик» обязуется предоставить коммунальные услуги (отопление, горячее, холодное водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, электроснабжение) собственникам и пользователям помещений в полном объеме и надлежащего качества, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

3.2. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

3.3. Перечень услуг и работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома ежегодно утверждается общим собранием Собственников помещений при утверждении плана работы «Исполнителю» на очередной календарный год и определении размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома с учетом предложений «Исполнителя». Указанный перечень после его утверждения общим собранием Собственников помещений становится неотъемлемой частью настоящего Договора

3.4. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме и сопутствующие вопросы, касающиеся проведения капитального ремонта проводится на основании решения общего собрания собственников помещений с учётом предложений «Исполнителя» и/или предписаний уполномоченных государственных органов.

3.5. Определить способ уведомления собственников, в т.ч. и о предстоящих общих собраниях путем размещения информации на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1.1. Выполнять решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в части управления, содержания и предоставления услуг надлежащего качества.

4.1.1.2. Самостоятельно либо, по согласованию с Советом МКД, с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, выполнять работы по содержанию, указанные в Приложении № 4, на основании требований норм и правил содержания жилого фонда и правил эксплуатации инженерных коммуникаций и инженерно-технического общедомового оборудования.

4.1.1.3. На основании решения общего собрания самостоятельно, либо, по согласованию с Советом МКД, с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, выполнять работы по аварийному, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, указанные в Приложении № 5, и заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями на предоставление комму-

нальных услуг в необходимых объемах, в том числе: водоснабжение; водоотведение, электроснабжение; газоснабжение; тепловую энергию.

Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

Устранять за свой счет выявленные недостатки ненадлежащего оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных Приложениями, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества после составления двустороннего акта о выявленных недостатках.

Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям в многоквартирном доме. При необходимости проведения ремонтных работ в этих целях на инженерных сетях и оборудовании и не принятия собственниками решения о выполнении и финансировании необходимых в этих целях ремонтных работ качество коммунальных услуг может быть ниже требований, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг.

Работы и услуги по текущему ремонту и содержанию общего имущества в многоквартирном доме выполняются в соответствии со стандартами, применяемыми СРО «_____».

4.1.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений в этом доме:

- интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- другие услуги.

Указанные Договоры заключаются после согласования их с Собственниками помещений.

4.1.1.5. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственников предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

4.1.1.6. Заключить энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями либо учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа)) и решениями общих собраний собственников помещений в этом доме.

4.1.2. Устранять за свой счет 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. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

4.1.3. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества либо с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за коммунальные услуги, а также нести иную ответственность в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.1.4. Хранить и обновлять на основании нормативных документов техническую документацию, базы данных на МКД, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора, предусмотренными Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, в порядке, установленном Правилами, а также их актуализировать и восстанавливать по мере необходимости.

Заказывать и проводить экспертизу инженерного оборудования и конструктивных элементов по согласованию с Советом многоквартирного дома и на основании Протокола общего собрания собственников за дополнительные средства собственников дома.

4.1.5. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством в соответствии с положениями Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

4.1.6. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества в день обращения. Обеспечить возможность

контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору.

4.1.7. Вести учёт и рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственника и пользователя, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, осуществлять контроль за устранением недостатков. Не позднее 20 рабочих дней с момента получения заявления, жалобы информировать заявителя о принятом решении, о их удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа и руководствуясь законодательными актами о сроках предоставления ответов (п. 21 Постановления Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 (ред. от 06.02.2012)).

4.1.9. Не реже 1 раза в год по итогам весенне-осенних осмотров разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества МКД по согласованию с Советом МКД, учитывая конструктивные особенности, степень физического и фактического износа, техническое состояние общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома, на основании решений общего собрания собственников помещений МКД.

Перечень выполнения работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется Приложениями № 3, 4 и 5 к настоящему Договору.

За четыре месяца до истечения срока действия Приложений к настоящему договору или Договора Управляющая организация направляет Собственникам (Совету МКД) предложения о пересмотре стоимости и перечня обязательных работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома на следующий календарный год, с последующим его принятием на общем годовом собрании Собственников за два месяца до истечения срока действия Приложений к настоящему договору или Договора.

4.1.10. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание инженерных коммуникаций принятого в управление многоквартирного дома.

4.1.11. Организовывать работы по ликвидации аварий в МКД с прибытием аварийной бригады не более чем через один час. По факту аварии, в присутствии членов Совета МКД, составляется акт с указанием причин аварии и потери коммунального ресурса.

4.1.12. При возникновении аварийной ситуации или проведении собственником ремонтных работ на внутриквартирном инженерном оборудовании, производить отключение и последующее подключение инженерной сети с составлением акта расхода коммунального ресурса, подлежащего оплате собственником с указанием в счёт-квитанции.

4.1.13. Доводить информацию до Собственника и пользователя путем размещения объявлений на информационных стендах на первом этаже каждого подъезда дома (перед входом в подъезд), информационном стенде подъезда(ов) многоквартирного дома (при их наличии), стендах «для Потребителей» Управляющей организации и в выставляемых квитанциях на оплату жилищно-коммунальных услуг (по усмотрению Управляющей организации и наличии технической возможности) или официальном сайте Управляющей организации в разумный срок, не превышающий срок установленный действующим законодательством.

4.1.14. Вести отдельный учет в отношении каждого отдельного помещения (квартиры). Своевременно, не позднее 5 числа месяца, следующего за расчетным предъявлять ему счет-квитанцию (счет – фактуру) для оплаты услуг, работ, оказываемых по настоящему Договору, через почтовый ящик собственника. По усмотрению Управляющей организации, доставка счет квитанции может быть организована через службу почтовых агентов (ФГУП «Почта России», ООО «Экспресс-доставка» и др.) за счет собственных средств. При этом обязательства по предоставлению платежных документов и сбору платежей не могут быть переданы третьим лицам без соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Оплата производится собственником до 10 числа месяца, следующего за расчетным.

4.1.15. Обеспечить Собственника и иных Пользователей информацией о телефонах аварийных служб путем их указания в счет-квитанциях (платежных документах) на оплату и размещения на стендах на первых этажах в подъездах многоквартирного дома.

4.1.16. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за каждое полугодие (по дополнительному письменному запросу Совета МКД) и по итогам года с начала действия Договора. Отчет предоставляется в течение первого квартала после окончания отчетного периода. Отчетным периодом при этом принимается один календарный год. Если действие Договора управления заканчивается до окончания отчетного периода – в таком случае отчет предоставляется за время фактического управления многоквартирным домом в течение следующего месяца после окончания действия Договора. В Отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, прилагаются документы, подтверждающие расходование денежных средств на ремонты и содержание многоквартирного дома.

4.1.17. Доводить до сведения Собственника через Совет МКД информацию о необходимости проведения общего собрания Собственников для проведения работ, не включенных в перечень услуг, проведе-

ние которых должно быть осуществлено для сохранения безопасного проживания собственников и пользователей помещений и сохранности имущества Собственника, для принятия ими решения по их выполнению.

Управляющая организация приступает к выполнению таких работ только после принятия решения общим собранием собственников (или уполномоченным на то собственниками Советом МКД) о проведении и порядке финансирования работ, не предусмотренных предметом настоящего договора. В случае, если порядок финансирования Собственниками не определен в разумные сроки (при обязательном наличии об этом Протокола общего собрания), а Управляющей организацией такие работы были выполнены в целях предупреждения нарушения безопасного проживания пользователей помещений и сохранности имущества Собственника, в том числе по предписанию контролирующих органов, Управляющая организация вправе предъявить расходы на проведение таких работ Собственникам для их оплаты в месяце, следующем за месяцем, в котором данные работы были выполнены, с указанием сроков оплаты (рассрочки). Подтверждением необходимости проведения таких работ является предписание контролирующей организации о нарушении безопасного проживания пользователей помещений и сохранности имущества Собственника. Подтверждением стоимости выполненных работ является расчет стоимости работ, произведенный Управляющей организацией и подписанный руководителем, согласованный с Советом дома.

4.1.18. На основании заявки Собственника или Совета МКД направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме или помещению Собственника в согласованные сроки. Предельный срок для выхода представителя управляющей организации, с целью составления акта о причинении ущерба, с момента обращения в офис управляющей организации в течении 3 (трех) рабочих дней².

4.1.19. При необходимости направлять Собственнику помещений через Совет МКД предложения о необходимости проведения общего собрания Собственников о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, о необходимости проведения экспертизы состояния строительных конструкций, инженерных сетей.

Проводить ремонты общего имущества многоквартирного дома, заказывать и проводить экспертизу инженерного оборудования и конструктивных элементов по согласованию с Советом многоквартирного дома и на основании Протокола общего собрания собственников за дополнительные средства собственников дома или за средства от аренды общего имущества.

4.1.20. Производить, непосредственно при обращении потребителя, проверку правильности исчисления, предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты/недоплаты потребителя за коммунальные услуги и немедленно по результатам проверки производить перерасчет платежей за услуги по Договору, а так же в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности услуг (работ), либо предоставлением услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Выдавать потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи. Выдаваемые потребителю документы по его просьбе должны быть заверены подписью и печатью руководителя.

4.1.21. Совместно только с собственниками, входящими в Совет МКД, принимать участие в согласовании проектов, смет и приемке выполненных работ по текущим и капитальным ремонтам в многоквартирном доме, а также в проверке содержания придомовых территорий и других запланированных работ и мероприятий по средством составления двухстороннего акта. Все виды смет и актов (выполненных работ, дефектных, ремонтных и т. п.), которые касаются общедомового имущества, завизированные собственниками, не входящими в Совет МКД, считаются недействительными.

4.1.22. Производить сбор дополнительных средств на ремонт, на основании решения общего собрания собственников МКД, а так же производить оплату за выполненные ремонтные работы на основании актов, утвержденных Советом МКД, по выполненным согласно сметам и Договорам работам.

4.1.23. Обеспечить сохранность, соблюдение правил технической эксплуатации и соответствие техническим требованиям всех инженерных коммуникаций и общедомового инженерного оборудования дома.

4.1.24. На основании актов проверки количества фактически проживающих в помещении собственника или пользователя, при отсутствии индивидуальных приборов учёта, начисления по коммунальным ресурсам производить исходя из фактического количества проживающих или в случае, если в жилом помещении нет зарегистрированных, но имеются фактически проживающие, начисления за коммунальные услуги производить по нормативам потребления на количество фактически проживающих, руководствуясь ч.2 ст. 153 и ч.11 ст.155 Жилищного кодекса РФ.

4.1.25. Один раз в 6 (шесть) месяцев, в согласованное с собственником время (с 25 по 29 число месяца), проводить проверку работы установленных индивидуальных приборов учета и показаний приборов учёта, а так же сохранности пломб с оформлением акта. В случае не выполнения собственником п.4.3.7.

² □ Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

настоящего Договора и обнаружения нарушения пломбирования, производить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг по нормативу потребления, утвержденных на территории города, начиная с месяца, в котором была произведена последняя проверка достоверности снятия Собственником или пользователем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, целостности на них пломб с составлением акта проверки.

4.1.26. За период поверки индивидуального прибора учёта или его ремонта начисления за услугу проводятся по среднему расходу, далее начисления по услуге производятся по нормативам, установленным РЭК Вологодской области, согласно Постановлений Правительства РФ № 354 (с изменениями и дополнениями).

4.1.27. Требовать от Собственника, в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

Требовать внесения платы от Собственника в случае не поступления платы от нанимателя и/или арендатора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки.

4.1.28. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

4.1.29. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

4.1.30. В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в Многоквартирном доме.

4.1.31. Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

4.1.32. Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

4.1.33. Предоставить собственникам гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору в виде копий соответствующих документов.

В качестве гарантии обеспечения выступает (далее ненужное зачеркнуть):

- страхование гражданской ответственности;
- безотзывная банковская гарантия;
- залог депозита;
- поручительство.

В случае неисполнения, просрочки исполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, а также в случае неисполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям, устранение указанных обстоятельств либо компенсация их последствий производится за счет обеспечения. При использовании всего или части обеспечения, оно подлежит восстановлению за счет средств Управляющей организации.

4.1.34. Все услуги, выполняемые 1 (один) раз в неделю/месяц/квартал/год оформляются по акту с обязательным присутствием члена (или членов) Совета МКД. В случае невозможности присутствия члена Совета МКД обязательно присутствие любого собственника МКД, но акт в последующем визируется Советом МКД.

4.1.35. В случае не предоставления услуги или подтверждающих актов (или прочих документов) на выполненные услуги или работы по МКД согласно Перечней № 3,4,5 за 201__год производится перерасчет этой услуги или работы по строке, а в случае отсутствия стоимости в строке, по разделу согласно данных в Перечнях № 3,4,5 за 201__г расценок в размере 100% с выставлением в счетах-квитанциях на оплату услуг по содержанию и аварийному ремонту.

4.1.36. На МКД Управляющая организация оформляет Книгу МКД, где производятся все записи о работах и услугах, произведенные на МКД. В конце месяца Совет МКД проводит проверку записей Книги на соответствие проведенных услуг и работ по МКД.

4.1.37. Все работы или услуги, неучтенные в Перечне №4,5, но выполненные УО по согласованию с Советом МКД и оформленные документально, кроме аварийных случаев, которые также впоследствии оформляются документально, собственники оплачивают за счет средств от аренды общего имущества по

Протоколу общего собрания собственников или с выставлением в счетах-квитанциях на оплату услуг ЖКХ.

4.1.38. В арендуемых помещениях _____

- соблюдать эксплуатационные требования
- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества,
- не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами (отходами) эвакуационные пути и помещения общего пользования,
- обеспечивать доступ представителям Совета МКД, производить текущие ремонты в подвальных арендуемых помещениях,
- не хранить горюче-смазочных, легковоспламеняющихся и т. п. материалов и оборудования,
- иметь средства пожаротушения согласно нормативных документов и требований МЧС РФ.
- своевременно оплачивать арендную плату за данные помещения,
- сдавать не более 1/2 подвальных арендуемых помещений в субаренду сторонним организациям с уведомлением и согласованием с Советом МКД.

4.1.39. По заявлению Собственника выдавать справки о составе семьи (формы №3), справки для оформления субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг, справки для приватизации.

4.1.40. Содействовать собственникам в случае принятия общим собранием собственников открытия специального счета для осуществления Программы капитальных ремонтов и осуществлять все необходимые действия способствующему этому: готовить квитанции на оплату, организовать работу с должниками, отслеживать график проведения капитальных ремонтов, оказывать содействие в подготовке к общему собранию собственников в этой связи.

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, осуществлять все виды текущего и капитального ремонтов многоквартирного дома своими или привлеченными силами с правом выбора привлеченной организации по согласованию с собственником (Советом МКД).

4.2.2. Производить расчеты с собственником за фактически предоставленные коммунальные и другие услуги и выполненные работы, согласно настоящего Договора, предъявлять ему счет-квитанцию для оплаты, начислять пени за неполные и (или) несвоевременные платежи, принимать средства по оплате на свой расчетный счет.

4.2.3. В случае не предоставления Собственником или пользователем до 26 числа расчетного месяца данных о показаниях индивидуальных приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику или пользователю, производить расчет размера оплаты коммунальных услуг исходя из среднего расхода по данному помещению, если Собственник не поставил Управляющую организацию или Совет МКД в известность о его убытии на определенный срок, согласно действующих Постановлений Правительства РФ № 354 и №344 и других законодательных актов.

4.2.4. Проводить проверку работы установленных приборов учета, их исправности и сохранности пломб. В случае обнаружения нарушения пломбирования производить перерасчет расхода услуги по нормативу потребления с даты последней проверки. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником или пользователем, проводить перерасчет размера оплаты на основании фактических показаний приборов учета.

4.2.5. Предъявлять требования к Собственнику или пользователю по своевременному внесению платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги, а случае образования задолженности или частичной оплаты принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ.

4.2.6. Ограничивать либо приостанавливать Собственнику или пользователю предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником или пользователем оплаты оказанных услуг в порядке, установленном жилищным законодательством.

4.2.7. Готовить в соответствии с условиями Договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней работ и услуг, предусмотренных приложениями №3,4,5 к настоящему Договору.

4.2.8. Оказывать на возмездной основе услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством и по стоимости утвержденной Управляющей организацией.

По решению общего собрания Собственников помещений или Совета многоквартирного дома, оказать на возмездной основе дополнительные услуги, не включенные в условия настоящего Договора, по-

сле подписания двухстороннего дополнительного соглашения и представления протокола подтверждающего принятие положительных решений на выбор таких услуг (работ).

4.2.9. Не выполнять решения общего собрания Собственников помещений, Совета многоквартирного дома о выполнении работ или оказания услуг, если не определен источник финансирования, соответствующие средства не оплачены Собственниками или такое решение принято с нарушением действующего законодательства.

4.2.10. На возмездной основе выполнить неотложные работы и услуги (и текущего, и капитального характера), если это будет вызвано обстоятельствами, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть, предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности (входе плановых обходов, анализа жалоб (претензий) и заявлений Собственников, а также при выполнении условий настоящего договора)³, в пределах денежных средств и с соблюдением условий, изложенных в п. 4.1.37. настоящего Договора.

4.2.11. В случае обращения Собственников, Нанимателей осуществить выход об установления факта не соответствия количества проживающих в помещении. Если будет установлено, что такие лица проживают в помещении без временной регистрации или не зарегистрированы в установленном законом порядке, Управляющая организация вправе произвести начисление (доначисление) Собственнику, Нанимателю помещения с момента составления соответствующего акта, подписанного представителями Управляющей организации и Советом МКД, и только при отсутствии индивидуальных приборов учета, оплата услуг Собственником производится по количеству фактически проживающих, а не зарегистрированных.

4.2.12. Проверять соблюдение Собственником или пользователем требований, установленных п.п. 4.3. Договора.

4.2.13. В случае возникновения аварийной ситуации самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт для организации ликвидации аварии, по согласованию с Советом МКД или Председателем Совета многоквартирного дома. В срок не позднее 10 (десять) дней с даты завершения работ по ликвидации аварии уведомить Совет МКД о размере средств, затраченных на ее устранение, с приложением сметной документации.

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

4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. Исполнять решения общего собрания собственников помещений на основании ст. 44 ЖК РФ.

4.3.2. На основании ст. 45 ЖК РФ ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Уведомлять Управляющую организацию о проведении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, в том числе и внеочередного. Направлять один экземпляр протокола общего собрания, очередного и внеочередного Управляющую организацию в течение 10 (десяти) календарных дней с момента подведения итогов голосования и издания соответствующего Протокола.

4.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

4.3.4. Соблюдать требования, предусмотренные Постановлением Госстроя РФ № 170 от 27.09.2003 г. №170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», Правила пользования лифтовым оборудованием, системами водопровода и канализации, электрооборудования и газооборудования, а также Правила пожарной безопасности, в том числе:

- не осуществлять работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, без согласования последних с Управляющей организацией;
- не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, либо требующие заземления (если дом не оборудован заземляющим контуром), дополнительные секции приборов отопления;
- не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе использование сетевой воды из систем отопления для бытовых нужд);
- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, а в случае, если это может привести к убыткам Управляющей организации, то и к порче жилых и нежилых помещений;
- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в пе-

речень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами (отходами) эвакуационные пути и помещения общего пользования;

- не использовать пассажирские лифты не по назначению и/или на предельно-допустимой грузоподъемности для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки (при наличии лифтового оборудования в многоквартирном доме);

- не допускать использование системы водоотведения для отходов, строительного мусора. В случае возникновения аварийных ситуаций (затопления квартир по причине засора стояка/лежака канализации) ответственность несет Собственник;

- не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, сливать в него жидкие бытовые отходы (при наличии мусоропровода в многоквартирном доме).

- не складировать строительный мусор в местах общего пользования, а также на придомовой территории;

- производить складирование ТБО и КГО (мусор) только в специально отведенных местах;

- на придомовой территории не производить мойку автомобилей и иных транспортных средств, слив бензина и масел, регулировать сигналы, тормоза и двигатели;

- не допускается использовать для стоянки транспорта тротуары и пешеходные дорожки, а так же загромождать доступ к мусоросборникам;

- запрещается нарушение огнезащитных покрытий (штукатурки, специальных красок, лаков, обмазок и т. п.) строительных конструкций, горючих отделочных и теплоизоляционных материалов, металлических опор оборудования;

- не осуществлять сброс в канализацию взрывоопасных веществ, твердых бытовых отходов, строительного мусора и иных веществ, которые могут повлиять на эксплуатационные характеристики канализационного стояка (преждевременный износ), образовать пробку (засор), повреждение общего имущества многоквартирного дома и третьих лиц (разрыв соединения, затопление);

- не осуществлять самостоятельное подключение к сетям общего пользования (в том числе самостоятельного подключения должника до погашения суммы задолженности), без участия Управляющей организации и иных специализированных организаций;

- не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8.00 час. до 20.00 час.);

- информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.

4.3.5. Не позднее 3(трех) рабочих дней предоставлять Управляющей организации сведения:

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении совместно с Собственником, о возникновении или прекращении права на льготы, необходимости перерасчета за перерывы в поставке коммунальных услуг либо поставку коммунальных услуг ненадлежащего качества, о передаче помещения во владение и (или) пользование третьим лицам;

- о прекращении права собственности на помещение и (или) его долю.

- не позднее 30 (тридцати) календарных дней предъявить Управляющей компании документы, подтверждающие отсутствие гражданина в жилом помещении, с обязательной отметкой Совета МКД, подтверждающей данное отсутствие.

- об установке приборов учета коммунальных услуг (в том числе их замены, истечения срока поверки).

4.3.6. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение членам Совета МКД и представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома в заранее согласованное с ними время для осмотра приборов учета и контроля, а также, в случае возникновения аварийной ситуации (в любое время), для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

4.3.7. В случае, если помещения оборудованы приборами учета потребления холодной и горячей воды:

- обеспечить доступ к приборам учета в определенное по договоренности с Управляющей организацией время, в течение 5 (пяти) дней после установки ИПУ для опломбирования и снятия первичных показаний и далее для периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактических показаний, но не более 1раза в 6 месяцев;

- нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний;

- производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета;

- вести учет потребляемой холодной и горячей воды;

- при выходе из строя прибора учета немедленно (в течении 1 суток) сообщить Управляющей организации и сделать отметку в платежном документе.

За период поверки индивидуального прибора учёта или его ремонта сроком не более одного месяца начисления за услугу проводятся по среднему расходу за предшествующие три месяца. Далее начисления по услуге производятся по установленным нормативам.

4.3.8. Предоставлять Управляющей организации в установленные настоящим Договором сроки показания приборов учета, в том числе с использованием мобильной связи (смс-сообщениями) или путем передачи показаний представителям Совета МКД. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным среднемесячному расходу за 6 предыдущих месяцев или нормативам потребления, утвержденным органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ, а также Правилам предоставления коммунальных услуг, утвержденным Правительством РФ.

4.3.9. Своевременно и полностью вносить плату за предоставленные ему по Договору услуги до 10 числа месяца следующего за расчётным.

Оплачивать потребленные жилищно-коммунальные услуги по количеству фактически проживающих лиц, если будет установлено, что такие лица проживают в помещении без временной регистрации или не зарегистрированы в установленном законом порядке. Начисление (доначисление) Собственнику помещения производится с момента составления соответствующего акта и только при отсутствии индивидуальных приборов учета, и также в случае, если в жилом помещении нет зарегистрированных, но имеются фактически проживающие, начисления за коммунальные услуги производить по нормативам потребления на количество фактически проживающих, руководствуясь ч.2 ст. 153 и ч.11 ст.155 Жилищного кодекса РФ.

В случае нарушения сроков внесения платежей, установленных разделом 5 настоящего Договора, обязуется оплатить пени в размере, установленном законодательством. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг.

4.3.10. Своевременно сообщать членам Совета МКД и Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества МКД.

4.3.11. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

4.3.12. Соблюдать Правила пользования жилыми (нежилыми) помещениями.

4.3.13. Устранять за свой счет повреждения жилого помещения, производить текущий ремонт и замену вышедшего из строя внутриквартирного инженерного оборудования. При проведении ремонтных работ на внутриквартирном инженерном оборудовании согласовать работы с Управляющей компанией.

4.3.14. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ, при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами (согласование или информирование, в том числе с Управляющей организацией). Самостоятельно вывозить строительный и крупногабаритный мусор, образовавшийся в результате проведения таких работ. В случае невозможности самовывоза строительного мусора, оплачивать данную услугу Управляющей организации по отдельному договору. При проведении ремонтных работ в помещениях квартиры выполнить съемные конструкции, позволяющие обеспечить беспрепятственный доступ к инженерным сетям, в случае прохождения их в технологических шахтах.

4.3.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Вологодской области и органов местного самоуправления города Череповца.

4.3.16. Ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в МКД. Уведомлять Управляющую организацию о проведении общего собрания Собственников (независимо от формы проведения собрания), если на повестке дня затрагиваются вопросы управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома (в том числе аренды), путем направления соответствующего извещения за 10 рабочих дней.

4.3.17. Если Управляющая организация обратилась к собственникам (Совету дома) согласно п. 4.1.9. настоящего Договора, то за два месяца до истечения срока действия Приложений к настоящему договору или Договора, организовать проведение собрания собственников многоквартирного дома, Совета многоквартирного дома с повесткой дня о пересмотре перечня обязательных работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома на следующий календарный год, с учетом предложений Управляющей организации⁴.

4.3.18. Возместить понесенные затраты Управляющей организацией по выполнению неотложных работ, если такие работы (услуги) не предусмотрены условиями настоящего Договора⁵. Данные неотложные работы должны быть документально оформлены сторонами (при наличии Совета дома — действительны только подписи членов Совета МКД).

4.3.19. Собственники нежилых помещений обязаны заключить с Управляющей организацией Договор управления на единых условиях, а также иные хозяйственные договоры с учетом специфики использования нежилого помещения.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. На своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и заключенными договорами.

4.4.2. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей 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, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

4.4.3. Участвовать в составе Совета МКД в осмотрах (измерениях, испытаниях) общего имущества многоквартирного дома. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

4.4.4. Присутствовать в составе Совета МКД при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору.

4.4.5. Принимать участие в составе Совета МКД при планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, вносить предложения по изменению перечня работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома, участвовать в составе Совета МКД при снятии показаний общедомовых приборов учета коммунальных услуг.

4.4.6. Принимать участие в составе Совета МКД в приемке и подписании актов выполненных работ по текущему и капитальному ремонту и услуг, оказываемых Управляющей организацией. Все виды актов (выполненных работ, дефектных, ремонтных и т. п.), которые касаются общедомового имущества, завизированные собственниками, не входящими в Совет МКД, считаются недействительными без визирования членами Совета МКД.

Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг) либо предоставление услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Оформление документов производится в соответствии с Приложением № 6 к настоящему договору.

4.4.7. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

4.4.8. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора, а также раскрытия информации в соответствии с настоящим Договором о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами.

4.4.9. В случае ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, Собственник вправе обратиться за защитой своих прав в СРО, членом которой является Управляющая организация.

4.4.10. Выдавать доверенность председателю Совета МКД для оперативного решения вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе и на заключения от имени Собственника Договора управления с Управляющей организацией в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

4.4.11. Уполномочить Управляющую организацию на заключение Договоров передачи в пользование общего имущества МКД по Протоколу общего собрания собственников МКД.

Определить уполномоченного (ых) представителя (ей) Собственников (инициативные группы, старшие по дому) для оперативного решения вопросов, связанных с управлением МКД.

4.4.12. Принять на общем собрании многоквартирного дома решение о заключении энергосервисного договора (контракта), направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных ресурсов при использовании общего имущества⁶.

⁵ Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 6464/10 от 29.09.2010.

⁶ п.38(2) Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491

4.4.13. Собственник, вправе направлять Управляющей организации претензии, заявления и иные предложения (обращения), которые рассматриваются в порядке и срок, предусмотренный настоящим Договором.

4.4.14. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю (арендатору) данного помещения в случае сдачи его в наем (аренду).

4.4.15. Собственник (наниматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом.

4.4.16. Собственники имеют право принятия решения о дополнительной ежемесячной плате в резервный фонд на ремонтные работы. Решение о размере ежемесячной платы и порядке использования средств резервного фонда, принимает общее собрание собственников помещений МКД либо Совет МКД (при наличии соответствующих полномочий).

4.4.17. Принять решение об открытии специального счета для формирования фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома и уполномочить управляющую организацию осуществлять все необходимые действия связанные с этими полномочиями.

4.5. Наймодатели и Арендодатели, соответственно принадлежащих им помещений, государственного и муниципального жилищного фонда, обязаны:

4.5.1. Предоставить управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 5 дней с даты заключения настоящего договора.

4.5.2. Информировать управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма после заключения настоящего договора (новых членах семьи нанимателя), а также о смене нанимателей или арендаторов в срок не позднее 5-ти дней с даты произошедших изменений.

4.5.3. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту сданных в наем жилых помещений и (или) переданных в пользование иным лицам нежилых помещений и устройств, находящихся в таких помещениях и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, уведомить управляющую организацию о сроках и порядке проведения таких работ, а при намерении привлечь Управляющую организацию к их выполнению, заключить с ней в указанных целях отдельный договор.

4.5.4. Нести иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством РФ.

5. Определение стоимости и порядок расчетов

5.1. Собственники, наниматели и арендаторы производят оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение, водоотведение), которые непосредственно предоставляет Управляющая организация. В случае принятия решения о переходе на прямые платежи (Протокол общего собрания) Собственник оплачивает по жилым и нежилым помещениям коммунальные услуги на прямую в ресурсоснабжающие организации. Общедомовые нужды распределяет Управляющая организация согласно п. 44 ПП РФ № 354 от 06.05.2011г (с изменениями и дополнениями): по нормативу оплачивает собственник;

- содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД и определяются в Приложениях № 4,5 к настоящему Договору;

- а также иные услуги (работы), связанные с содержанием, ремонтом общего имущества, которые могут быть приняты решением Собственников, Совета многоквартирного дома, в том числе предусмотренные разделом 4 настоящего Договора.

5.2. Стоимость или изменение стоимости услуг по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается на общем собрании собственников помещений с учетом предложений Совета МКД и Управляющей организации, решения Совета многоквартирного дома (если это право, предоставлено Совету многоквартирного дома), в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с выбранными Собственниками помещений с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанным в Приложении № 3, 4 и 5 и обеспечивающем комфортные условия для проживания граждан. Стоимость за услуги по содержанию и текущему ремонту подлежит ежегодному пересмотру в соответствии с удорожанием работ/услуг, темпов роста инфляции. В случае отказа/непринятия (и только при наличии оформленного об этом Протокола общего собрания собственников) решения об установлении размера стоимости за содержание и текущий ремонт, размер платы принимается на основании решения органа местного самоуправления в соответствии с действующим

законодательством⁷ (по расчету, предоставленному Управляющей организацией) либо путем индексации действующего тарифа на процент темпа роста инфляции по следующей формуле⁸:

$$*T_n = T_d \times \text{Кинфл}, \quad \text{где: } T_n - \text{новый тариф};$$

T_d – действующий тариф на содержание и ремонт общего имущества;

Кинфл. – коэффициент инфляции, установленный Росстата по итогам года.

*Применение вышеуказанной формулы не влечет за собой изменение перечня работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества и распределяется пропорционально стоимости работ (услуг).

Управляющая организация письменно уведомляет Собственников за четыре месяца до введения нового размера стоимости за содержание и текущий ремонт.

5.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (ч.2 ст. 154 ЖК РФ) и устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями ч.1 ст. 156 ЖК РФ.

5.4. Структура платы за содержание, текущий (плановый) и текущий (аварийный) ремонты общего имущества многоквартирного дома на момент заключения настоящего Договора приведена в Приложениях № 3,4,5.

5.5. Структура платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме при необходимости может быть изменена решением Общего собрания Собственников помещений по предложению Управляющей организации.

5.6. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется решением общего собрания Собственников помещений из расчета стоимости указанных услуг и работ на 1 кв. метр площади помещения в месяц, с учетом предложений «Исполнителя» и устанавливается на срок не менее чем один год в зависимости от утвержденных общим собранием перечнем, составом и периодичностью услуг и работ на предстоящий период, условий их оказания и выполнения, а также размеров их финансирования. Указанный размер платы может быть изменен решением общего собрания Собственников по экономически обоснованному предложению Управляющей организации, о чем Управляющая организация не менее чем за 60 (шестьдесят) дней до проведения общего собрания собственников в связи с истечением срока действия утвержденного размера платы за содержание и текущий (аварийный), ремонт, представляет в Совет многоквартирного дома предложения по определению размера и структуры платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, план-график работы Управляющей организации на очередной год (или более длительный период) с указанием перечня работ, а также смету(ы) расходов на выполнение указанных услуг и работ с приложением методики расчета и обоснованием предлагаемого размера платы за один квадратный метр общей площади помещения в месяц.

5.7. Предложения по проектам планов текущего и/или капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и сметы на указанные работы должны представляться Управляющей организации в Совет многоквартирного дома с указанием:

- необходимых объемов работ по текущему и/или капитальному ремонту;
- стоимость материалов, необходимых для текущего и/или капитального ремонта;
- общей стоимости работ по проведению текущего и/или капитального ремонта;
- сроков начала и окончания работ по проведению текущего и/или капитального ремонта;
- источников и порядка финансирования текущего и/или капитального ремонта;
- прочих, связанных с проведением текущего и/или капитального ремонта условий.

5.8. При не предоставлении или уклонении Управляющей организации от предоставления предложений по определению размера и структуры платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в установленные настоящим Договором сроки и порядке ранее определенные и утвержденные решением общего собрания собственников помещений размеры и структура платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме пролонгируются на очередной год, а перечень работ по текущему ремонту на предстоящий год определяется и утверждается общим собранием собственников помещений на основании результатов проведенного Советом МКД с привлечением соответствующих специалистов осмотра технического состояния дома и общего имущества, исходя из необходимости и срочности выполнения ремонтных работ в целях поддержания общего имущества в надлежащем состоянии. В этом случае Собственник (Совет МКД) обязан в течение первого месяца нового календарного года составить и представить для утверждения на общем собрании собственников помещений план-график и смету на проведение ремонтных работ согласно указанного решения общего собрания собственников помещений. Не предоставление указанных плана-графика и сметы не освобождает Управляющую организацию от выполнения вышеуказанного решения общего собрания собственников помещений.

⁷ □ п.4 ст. 158 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 01.04.2012).

⁸ Письмо Министерство регионального развития России № 15188-ИБ/14 от 16.04.2010 г.;

Циркуляционное письмо Министерство регионального развития России № 6174-АД/14 от 06.03.2009.

5.9. Перераспределение денежных средств с одной статьи на другую статью в структуре платы за содержание и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома производится только в случаях возникновения аварийной ситуации, а также при наличии предписаний контролирующих организаций. В иных случаях только на основании решения общего собрания Собственников по предложению одной из сторон настоящего Договора или решения Совета многоквартирного дома (если это право, предоставлено Совету многоквартирного дома).

5.10. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей организацией на основании ежемесячных показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета и тарифов, установленных для ресурсоснабжающих организаций, а при их отсутствии на основании нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных для населения города Череповца. Порядок начисления указан в Приложении № 7 к настоящему договору.

5.11. Плата за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно путем перечисления денежных средств на расчетный счет либо в кассу Управляющей организации, а также непосредственно в ресурсоснабжающую организацию, если принято решение общим собранием Собственников помещений, в установленном законом порядке, через платежного агента.

5.12. Сумма начисленных за просрочку оплаты пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение, указывается в отдельной строке платежного документа или в отдельном платежном документе и подлежит уплате одновременно с оплатой основного платежа. При этом включение суммы пени в платежном документе при наличии непогашенного долга не допускается, так как для расчета пени используется ставка рефинансирования на момент внесения платежа.

5.13. Не являются предметом настоящего Договора меры социальной поддержки по оплате работ, услуг, предоставляемых в соответствии с условиями настоящего Договора. Меры социальной поддержки предоставляются органами социальной защиты населения.

5.14. В случае изменения стоимости услуг по Договору или изменения стоимости коммунальных услуг Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

5.15. Плата за содержание и текущий ремонт в рамках Договора вносится Собственником или нанимателем ежемесячно до ___⁹ числа месяца, следующего за расчетным, путем перечисления денежных средств на расчетный счет либо в кассу Управляющей организации.

5.16. Не использование помещений, в том числе общего имущества многоквартирного дома (отказ от использования), не является основанием для невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника производится перерасчет платежей за коммунальные ресурсы за период временного отсутствия Собственника только на основании заверенных Советом МКД подтверждающих документов. Перерасчет платы по услуге «Содержание, текущий ремонт и управление многоквартирным домом», а также коммунальных услуг «Отопление» и других, в том числе на общедомовые нужды, начисляемых с площади Собственника, не производится.

5.17. Собственники нежилых помещений могут освобождаться только от оплаты услуг за содержание по согласованию с Советом МКД и по решению общего собрания собственников помещений, при предоставлении обосновывающих подтверждающих документов.

5.18. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией работ и услуг, не урегулированных настоящим Договором, в том числе возникших по объективным причинам, вызванными аварийными ситуациями, произошедшими не по вине Управляющей организации, и согласованными с Советом МКД и Собственником с оформлением документально, оплачиваются собственниками дополнительно. Решение о проведении работ и услуг принимаются на общем собрании собственников помещений или решения Совета многоквартирного дома (если это право, предоставлено Совету многоквартирного дома) с утверждением сметы и порядка оплаты собственником или нанимателем. Оплата производится каждым собственником пропорционально доли собственности в общем имуществе МКД в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом.

5.19. Услуги Управляющей организации, оказываемые персонально собственнику или нанимателю помещения, не входят в состав платы «Содержание и ремонт» и являются платной услугой.

5.20. Изменения (за исключением изменений по пункту 5.9) перечня работ по содержанию общего имущества собственников помещений и перечня работ, относящихся к текущему ремонту (Приложение № 4 и 5 к настоящему Договору), общей стоимости работ и услуг по Договору производится один раз в год на очередном общем собрании собственников помещений по предложению Управляющей организации с учетом мнения Совета МКД или решения Совета многоквартирного дома (если это право, предоставлено Совету многоквартирного дома).

⁹ □ п.1 ст.155 ЖК РФ "Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом."

В данном случае при непосредственном способе управления домом вопрос оплаты должен обсуждаться.

5.21. Финансовые средства, перечисляемые за работы и услуги по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, предоставляемые Управляющей организацией, поступают на расчетный счет дома, предназначенный исключительно для оплаты этих работ и услуг, а также полученные в виде платежей за услуги, указанные в настоящем Договоре, всех Собственников и арендаторов нежилых помещений, имеющих в доме.

5.22. Денежные средства, перечисляемые за работы и услуги по содержанию и плановому текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, учитываются Управляющей организацией расходуются исключительно для производства этих работ и услуг¹⁰.

Денежные средства, перечисляемые Управляющей организации Собственниками за работы и услуги по внеплановому текущему ремонту или капитальному ремонту, расходуются исключительно на производство таких работ, утвержденных общим собранием Собственников или Совета многоквартирного дома (если это право, предоставлено Совету многоквартирного дома).

5.23. Неосвоенные денежные средства могут быть использованы на цели, в порядке и на условиях, определенных в решении общего собрания собственников помещений при рассмотрении отчета Управляющей организации и/или утверждении плана работы на текущий год или более длительный срок, а невыполненные работы отчетного года подлежат выполнению в следующем году.

5.24. Штрафные санкции, выписанные Управляющей организации надзорными, контролирующими, судебными и иными государственными органами за нарушение жилищного законодательства и за невыполнение или ненадлежащее выполнение работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация погашает за счёт собственных денежных средств и не могут оплачиваться за счет платежей Собственников (нанимателей, арендаторов) помещений за жилое помещение и коммунальные услуги.

6. Ответственность Сторон

6.1. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

6.2. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

6.3. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере, установленном законодательством. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 Договора.

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

Управляющая организация не несет ответственности за халатное отношение Собственника к общему имуществу многоквартирного дома.

6.5. Управляющая организация несет ответственность за организацию мероприятий по пожарной безопасности в многоквартирном доме.

6.6. Управляющая организация не несет ответственности за бездействие Собственника, если докажет, что приняла все возможные меры для урегулирования такой ситуации, выполнению работ не являющихся плановыми в соответствии с условиями настоящего Договора, а также при условии своевременного извещения Собственника о необходимости проведения соответствующих мероприятий (выполнения работ, услуг и др.).

6.7. Управляющая организация не несет ответственности за последствия аварии (происшествия), если докажет, что принятые условия настоящего Договора выполняются ею надлежащим образом, а также не могла предвидеть развитие такой ситуации при обычной степени заботливости и осмотрительности.

6.8. Управляющая организация не несет ответственности за результаты работ (услуг) и их последствия, которые выполнялись Собственником самостоятельно или с привлечением сторонней организации (третьими лицами) в помещении Собственника, в том числе на инженерных коммуникациях общего имущества и местах общего пользования, если такие работы производились без согласования с Управляющей организацией.

6.9. Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, если докажет, что принятые условия настоящего Договора выполняются ею надлежащим образом.

6.10. При невозможности Управляющей организацией исполнения принятых на себя обязательств перед Собственником, основанием для освобождения от ответственности является соблюдение пунктов настоящего Договора.

6.11. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственниками и контролирующими органами за невыполненные работы по полученным предписаниям и иным актам проверок, если это прямо не предусмотрено настоящим Договором и его Приложениями, а также решением общего собрания собственников помещений.

6.12. Собственник, выполнивший самостоятельно либо с привлечением третьих лиц реконструкцию и (или) замену внутриквартирных сетей, осуществив перепланировку, несет полную ответственность за работоспособность сетей, их техническое состояние и состояние помещения.

6.13. В случае неисполнения Собственником обязанности по надлежащему техническому содержанию и эксплуатации инженерных сетей в проходящих в помещении, а также при ограничении доступа к таким сетям представителей Управляющей организации (для проведения плановых осмотров инженерных коммуникаций на работоспособность, профилактических работ (вследствие чего может возникнуть аварийная ситуация в доме) и устранения аварии) и выполнения иных работ по предусмотренных настоящим Договором и/или дополнительным соглашением, такой Собственник несет ответственность за причиненный ущерб Собственникам и членам их семей, имуществу которым будет причинен ущерб (вред).

7. Условия изменения, расторжения Договора

7.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренным гражданским законодательством и настоящим Договором. Решение об изменении и (или) расторжении настоящего Договора принимается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося его неотъемлемой частью.

7.3. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе одной из сторон, другая должна быть письменно уведомлена об этом:

- Расторжение настоящего Договора по инициативе собственников помещений многоквартирного дома происходит через общее собрание собственников помещений многоквартирного дома в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ. За 30 дней до даты расторжения Договора собственники направляют Протокол общего собрания собственников помещений.

- Расторжение настоящего договора по инициативе Управляющей организации, если МКД окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, а также по предусмотренным гражданским законодательством основаниям, Управляющая организация обязана известить собственников помещений многоквартирного дома за 3 (три) месяца о дате расторжения договора и приостановлении услуг, путем направления почтового извещения с описью вложения собственниками помещений многоквартирного дома.

7.4. В случае расторжения Договора Управляющая организация за 30 дней до прекращения действия Договора обязана представить в Совет МКД письменный отчет о выполнении условий настоящего Договора на дату его прекращения, в том числе отчет о поступлении и расходовании денежных средств, передать по акту техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы, вновь выбранной Управляющей организации, руководящему органу объединения собственников, одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников помещений о выборе способа управления таким домом, а в отсутствии такового любому собственнику или нотариусу на хранение. В случае расторжения Договора по инициативе собственников, по истечении 30 дней после расторжения Договора управления, собственники обязаны произвести сверку расчетов с управляющей организацией и погасить имеющуюся задолженность.

7.5. Произвести или организовать в срок не позднее 15 (пятнадцать) дней с даты прекращения действия настоящего Договора проведение выверки расчетов по платежам, внесенным Собственником (нанимателем, арендатором) в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт выверки произведенных Собственником начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт выверки вновь выбранной управляющей организации либо ТСН. Расчеты по Актам выверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией либо ТСН.

7.6. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.7. Договор признается расторгнутым в следующих случаях:

- по соглашению сторон;
- в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон;
- в судебном порядке в соответствии с гражданским законодательством;
- в случае ликвидации организации Управляющей организации;
- в связи с окончанием срока действия Договора.

7.8. В случае истечения срока действия или досрочного расторжения настоящего Договора стороны составляют и подписывают акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

7.9. Невыполнение условий настоящего Договора Управляющей организации должно подтверждаться соответствующими доказательствами (актами контролирующих и надзорных органов о нарушении порядка уборки придомовой территории, вывоза мусора, уборки подъездов, невыполнения или ненадлежащего выполнения ремонтных работ, процессуальные документы правоохранительных, судебных и административных органов и т.д.).

7.10. Полученные и не израсходованные на дату прекращения настоящего Договора денежные средства Собственников согласно Актам сверки Управляющая организация обязана в срок не позднее 60 (шестидесяти) дней с даты прекращения действия настоящего Договора перечислить на расчётный счёт вновь выбранной Управляющей организации (ТСН, жилищным кооперативом), а при выборе собственниками помещений способа управления в виде непосредственного управления Управляющая организация обязана в течение 30 (тридцать) дней с даты прекращения действия настоящего Договора перечислить указанные денежные средства на счет Председателя Совета МКД, если иные условия не будут определены в решении общего собрания собственников помещений.

7.11. При прекращении настоящего Договора задолженность Собственника (или нанимателей, арендаторов) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома погашается не за счёт не израсходованных денежных средств, а взыскивается Управляющей организацией с должников в судебном порядке.

7.12. В случае переплаты Собственником (или нанимателем, арендатором) средств за услуги и работы по настоящему Договору на момент его прекращения Управляющая организация обязана в срок не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до прекращения Договора письменно уведомить плательщика о сумме переплаты и перечислить излишне полученные средства на указанный плательщиком счет в течение 10 (десять) дней с даты получения от плательщика соответствующего распоряжения.

7.13. Собственники (или наниматели, арендаторы) обязаны погасить всю имеющую задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг на день прекращения Договора.

7.14. В случае, если на дату прекращения Договора начатый капитальный ремонт не закончен, Управляющая организация обязана передать новой управляющей организации (ТСН, жилищному кооперативу), а при выборе собственниками непосредственного способа управления - Председателю Совета многоквартирного дома или уполномоченному общим собранием собственников помещений лицу все документы, связанные с выполнением капитального ремонта (проектно-сметную документацию, договоры подряда, акты приема выполненных работ, справки о стоимости выполненных работ, акт сверки расчетов и другую документацию), а также денежные средства, полученные от собственников помещений данного дома и/или из бюджетов различных уровней и не использованные на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества дома.

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров, обмена письмами, а также составления двухсторонних актов о качестве и сроках выполнения работ и оказания услуг. В случае не достижения соглашения спор передается на рассмотрение суда с соблюдением претензионного порядка.

8.2. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя:

- предоставление Собственнику или уполномоченному представителю Собственника помещений многоквартирного дома информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества дома;

- оценку Собственником качества работы Управляющей организации на основе установленных критериев.

8.3. Критериями качества работы Управляющей организации являются:

- документально подтвержденная эффективность мероприятий по управлению общим имуществом многоквартирного дома;

- показатели уровня сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, других платежей;

- своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами;

- наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома;

- осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом поставляемых Собственнику и иным Пользователям услуг;

- снижение количества обоснованных жалоб населения на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния многоквартирного дома;

- своевременность и регулярность предоставляемой Собственнику или уполномоченному представителю Собственника помещений многоквартирного дома либо общему собранию его жильцов отчетной информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества.

8.4. При подписании настоящего договора, Стороны договора исходят из того, что Собственник и совместно проживающие с ним лица (в том числе члены его семьи), ознакомлены с правилами пользования жилым/нежилым помещением, пожарной безопасности, содержания общего имущества, эксплуатации существующих в многоквартирном доме инженерных систем и коммуникаций.

8.5. Срок обнаружения недостатков по выполненным работам и оказанным услугам по содержанию и ремонту общего имущества составляет 14 (четырнадцать) календарных дней.

8.6. Гарантийный срок на работы планового и внепланового текущего ремонта составляет не менее 1 года, с момента подписания акта приемки выполненных работ.

8.7. Гарантийный срок на капитальный ремонт определяется в соответствии с действующим законодательством и начинается истекать с момента подписания акта приемки выполненных работ.

8.8. Срок рассмотрения претензий составляет 20 (двадцать) календарных дней. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению заинтересованной Стороны.

8.9. Действие договора может быть приостановлено одной из Сторон, если это не противоречит действующему законодательству.

8.10. Контроль за выполнением обязательств Управляющей организацией по настоящему Договору может осуществляться:

- непосредственно Собственником или его представителями;
- Советом МКД;
- полномочными контролирующими органами и инспекциями.

8.11. Контроль Собственником деятельности Управляющей организацией в части исполнения Договора включает в себя:

8.11.1. Получение от Управляющей организации информации:

- о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества дома,
- о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- о целевом использовании переданных «Исполнителю» денежных средств в виде платы по всем видам работ и услуг;
- об использовании денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества (сдача в аренду, предоставление в пользование и т.д.);
- о состоянии платежей, задолженности по платежам за истекший месяц, мерах, принятых к взысканию задолженности.

8.11.2. Совет МКД вправе участвовать:

- в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, коммуникаций и т.д.;
- в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- в проверке объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы).

8.11.3. Совет МКД вправе ознакомиться:

- с актом технического состояния многоквартирного дома и перечнем имеющейся технической документации на многоквартирный дом, а также иными связанными с управлением многоквартирным домом документами;
- с информацией о деятельности Управляющей организации в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 (с изм. и доп.) «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» и постановлением Правительства РФ от 27.09.2014 № 988 ;
- с условиями сделок (договоров), совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения настоящего Договора, сметами, планами производства работ;

8.11.4. Составления актов о нарушении условий настоящего Договора в случаях:

- не обеспечения необходимого качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с перерывами, превышающими установленную продолжительность;
- причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Заказчика» и (или) проживающих в жилом помещении граждан;
- причинения вреда общему имуществу дома;
- неправомерных действий Управляющей организации .

8.12. Акт о нарушении условий настоящего Договора составляется комиссией в составе не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, Председателя или членов Совета многоквартирного дома, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без присутствия представителей Управляющей организации. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии с указанием причины составления Акта в отсутствие представителя Управляющей организации.

8.13. Акт составляется в присутствии Собственника (Совета МКД), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (Совета МКД) Акт составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка.

Акт о нарушении условий настоящего Договора должен содержать:

- дату и время его составления;
- дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Заказчика», описание повреждений имущества, а при возможности их фотофиксации/видеосъемки;

- все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта;

- подписи членов комиссии и Управляющей организации.

В случае необходимости в дополнение к Акту составляется дефектная ведомость.

8.14. Акт составляется не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Управляющей организации (или нанимателю, арендатору), а второй – Собственнику (Совету МКД).

8.15. Указанные в Акте недостатки, а также сроки и предложения по их устранению рассматриваются Управляющей организацией в течение 10 календарных дней с момента получения Акта.

8.16. По результатам рассмотрения Акта Управляющая организация в течение 10 календарных дней с момента его получения обязан дать письменный мотивированный ответ заинтересованному Собственнику и в Совет МКД с указанием причин возникновения недостатков, принятых мерах и сроков их устранения и ответственного исполнителя.

8.17. В случае признания Управляющей организацией или Собственником (или нанимателем, арендатором) своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу стороны (потерпевшее лицо и виновное лицо) с участием Председателя Совета МКД или в присутствии двух свидетелей подписывают дефектную ведомость, в которой указываются сроки и порядок возмещения вреда.

8.19. Стороны настоящего договора, при исполнении принятых на себя обязательств, руководствуются следующими требованиями действующих кодексов, законов и нормативно-правовых актов, в том числе Конституции РФ (с последующими дополнениями и изменениями): Жилищного кодекса РФ, Гражданского кодекса РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами 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, Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами и иными положениями действующего законодательства, регулирующие жилищные отношения.

9. Форс-мажор

9.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 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.

9.3. Сторона, не имеющая возможности выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. Срок действия Договора

10.1. Договор распространяет свои действия на правоотношения, возникшие не ранее момента избрания Управляющей организации общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома, а также заключения **первого договора управления** и действует до:

- Истечения срока действия настоящего Договора;
- Смены способа управления многоквартирным домом, смены Управляющей организации;
- Изменений действующего законодательства;
- Прекращения права собственности на недвижимое имущество Собственника;
- Наступления условий предусмотренных Главой 7 или п. 8.9. настоящего Договора.

Допускается его одноразовая пролонгация при обязательном изменении в Приложениях, если ни одна из сторон не уведомила другую согласно пп. 7.3. и 7.7. настоящего Договора до окончания его действия о подтверждении его окончания.

10.2. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

10.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, и хранится у каждой из сторон.

10.4. Срок действия настоящего Договора составляет __ (_____) календарных года. Истечение срока начинается с «___» _____ 20__ г. Срок окончания действия Договора может быть изменен по дополнительному соглашению Сторон или на основании п.10.1. настоящего Договора.

10.5. Стороны допускают использование факсимильного воспроизведения подписи при заключении настоящего Договора.

10.6. Неотъемлемой частью Договора являются приложения:

Приложение № 1 – Реестр собственников помещений.

Приложение № 2 – Состав и техническое состояние общего имущества МКД.

Приложение № 3 – Перечень дополнительных услуг.

Приложение № 4 – Перечень работ по содержанию многоквартирного дома.

Приложение № 5 – План работ по текущему (плановому и аварийному) ремонту.

Приложение № 6 – Акт обследования объектов.

Приложение № 7 - форма отчетного документа.

12. Реквизиты Сторон

«Управляющая организация»

«Собственник»

(правовая форма и название организации)

(Ф.И.О. собственника)

Почтовый адрес и индекс _____

(юридический и фактический адрес)

Тел./факс _____

ИНН _____

Расчетный счет № _____

кор.счет № _____

БИК _____

м.п.