

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом №5
по ул. Коммунальная

21.11.2018 г.

г. Воронеж

ООО «Аргон» в лице генерального директора Барбарова Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и
являющийся(ая) собственником помещения, расположенного по адресу: Воронежская обл., г. Воронеж, ул. Коммунальная, д.5, кв. [redacted], общей площадью 66,3 кв.м., именуемый (ая) в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Настоящий Договор управления многоквартирным домом заключен в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации.
- 1.2. Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного Сторонами.
- 1.3. Подписывая настоящий Договор, Собственник дает свое согласие оператору персональных данных - Управляющей организации на обработку как общедоступных персональных данных в период действия настоящего Договора, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, передачу, уточнение (обновление, изменение), использование персональных данных: фамилии, имени, отчества; реквизиты документов, подтверждающих право владения помещением; номера лицевого счета, адреса, сведений об оплате и задолженности за услуги и услуги, оказываемые в рамках данного Договора и других данных; с целью использования оператором персональных данных для исполнения настоящего Договора, а также передачи квитанций на оплату в открытом виде. С момента подписания настоящего Договора, согласие Собственника считается данным в соответствии с п.1 ст.9 Федерального закона «О персональных данных».

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. Предметом настоящего Договора является установление взаимных прав и обязанностей сторон и предоставление услуг по управлению общим имуществом многоквартирного дома.
- 2.2. Цель настоящего Договора - обеспечение безопасных условий проживания, граждан, находящихся в доме, и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования общим имуществом, а также предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства дома. Проживающим в этом доме:
- 2.3. Управляющая организация по заданию Собственника и в соответствии с условиями настоящего Договора обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставлять коммунальные услуги в зависимости от уровня благоустройства дома Собственнику (покупателю помещения или законному пользователю помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей настоящего Договора деятельность, согласно заключенного Договора управления многоквартирным домом с Собственником помещения.
- 2.4. Содержание общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указан в Приложении №1 к настоящему Договору.
- 2.5. Перечень работ и услуг, включенных в плату за содержание и ремонт жилого помещения выполняемых в рамках договора управления, указан в Приложении №2 к настоящему Договору.
- 2.6. Правила эксплуатации помещений, помещений, указанного в Приложении №3 к настоящему Договору.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 3.1. Управляющая организация обязана:
- осуществлять управление общим имуществом многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего Договора, предметом и целью Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических нормативов, стандартов, правил и норм государственных санитарно-эпидемиологических и нормативов, санитарных нормативов, иных норм действующего законодательства РФ.

Охватывая услуги по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, с учетом его состояния, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от географических и природно-климатических условий расположения Многоквартирного дома, в соответствии с Перечнем работ и услуг, входящих в плату за содержание и ремонт жилого помещения выполняемых в рамках договора управления, (Приложение №2 к настоящему Договору).

Обеспечивать предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома Собственникам помещений в Многоквартирном доме в порядке, установленном действующим законодательством РФ:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) отопление;
- д) электроснабжение.

3.1.4. Принцип платы за содержание и ремонт жилого помещения, плату за коммунальные услуги для ресурсоснабжающих организаций от Собственника, а также в соответствии с ст. 4 ст. 155 ЖК РФ от нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда, самостоятельно или через агента, а также банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности. Действие данного пункта распространяется на всех нанимателей и арендаторов общего имущества Многоквартирного дома.

3.1.5. Выдавать Собственникам платежные документы не позднее 05 числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.6. Пребовать в соответствии с ст. 155 ЖК РФ Собственник или Менеджер (в случае установления им платы за содержание и ремонт жилого помещения нанимателю (арендатору) менее, чем размер платы, установленной настоящим Договором, должны Собственник или Менеджер оставить в согласованном порядке.

3.1.7. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.

3.1.8. Заключить договор с органами местного самоуправления на предмет возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг, в связи с установлением тарифов ниже экономически обоснованных.

3.1.9. Заключить с организациями коммунального комплекса Договоры на снабжение коммунальными ресурсами, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику помещений, в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.10. Своевременно ставить в известность Собственников об изменении тарифов на коммунальные услуги.

3.1.11. Обеспечивать аварийно-техническое обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования, всего имущества граждан. Устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в срока, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.12. Организовывать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче имущества, подлежащих экстренному устранению, не позднее 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.13. Рассмотрять предложения, заявления и жалобы Собственника, если их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, если учет устранения указанных недостатков в сроки, установленные законодательством.

3.1.14. Информировать Собственника о причинах и предотвращении продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации в общедоступных местах многоквартирного дома (холлах, подъездах и т.п.).

3.1.15. В течение действующих гарантийных сроков (предусмотренных законодательством РФ) на результаты работ по настоящему Договору, за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации общего имущества Собственником, нанимателем или иным пользователем помещения (и).

3.1.16. В случае привития Собственниками Решения о проведении капитального ремонта, выполнять работы по капитальному ремонту, самостоятельно, либо путем заключения договоров о проведении капитального ремонта с [органом] организациями.

3.1.17. Устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственников.

3.1.18. Проводить техническое обследование общего имущества.

3.1.19. Проводить экономические расчеты по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта, модернизации, поддержания и реконструкции общего имущества.

3.1.20. Вести реестр заключенных договоров с Собственниками, делопроизводство, бухгалтерский учет и отчетность по управлению многоквартирным домом.

3.1.21. Разрабатывать и проводить реализацию мероприятий по ресурсосбережению, энергосбережению.

3.1.22. Предоставлять один раз в год, не позднее первого квартала текущего года, отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, подписанием средств массовой информации или любым иным общедоступным способом.

3.1.23. Принимать меры по взысканию задолженности за содеявшие и текущий ремонт, капитальный ремонт, коммунальные услуги и иные платежи установленные в соответствии с договором с Собственников-должников.

3.1.24. Собственники сами или путем привлечения сторонних исполнителей осуществлять первичный прием от граждан документов внаем и снятие с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства, подготовку и передачу в орган регистрационного учета предусмотренных учетных документов в соответствии с требованиями законодательства РФ, осуществлять ведение архивной и режиссерской картотеки; предоставлять гражданам информацию, содержащуюся в архивной и текущей (паспортных картотеках; осуществлять прием и подготовку документов для получения (замены) паспортов граждан Российской Федерации; обрабатывать адресные листки прибытия и убытия; хранить документы (или их надлежащим образом заверенные копии), на основании которых внесены изменения в многоквартирные (личные) карточки.

3.1.25. Обеспечивать Собственников информацией о телефонах подразделений путем их указания на платежных документах.

3.1.26. Собственники силами осуществлять приемку индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в соответствии с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.27. Не менее чем за один день до начала проведения работ в/услуг в помещении Собственника согласовать с ним время доступа в помещение.

3.1.28. При необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме направлять предложения Собственнику.

3.1.29. Передавать техническую документацию (баз данных) и иные документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия договора по окончании срока его действия или расторжении вновь выбранной Управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребителю кооперативу либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом или, если такой Собственник не указан, тоному Собственнику (помещению в доме).

3.1.30. Исполнять общее имущество (аренда, размещение оборудования, проведение работ и др.), с последующим расходованием полученных денежных средств на содержание общего имущества, текущий и капитальный ремонт многоквартирного дома, а также на иные цели, обеспечивающие благоприятные условия проживания Собственников.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Исполнять свои обязанности самостоятельно или с привлечением сторонних исполнителей, имеющих необходимое оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы.

3.2.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.3. Сформировать собрание финансовых средств и/или физических средств общего имущества самостоятельно корректировать план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. При этом приоритетными являются аварийно-восстановительные работы.

3.2.4. Принимать участие в общих собраниях Собственников.

3.2.5. Оказывать помощь Собственникам в решении придомовой территории в общую долевую собственность.

3.2.6. Самостоятельно проводить отбор (адресных организаций для выполнения необходимых работ по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, а также для проведения капитального ремонта дома с участием собственников многоквартирного дома) в случае принятия собственниками решения о его проведении.

3.2.7. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома, а также его модернизации, приращением и реконструкцией общего имущества представлять интересы Собственников в судебных и иных инстанциях.

3.2.8. Вправе без предварительного уведомления потребителя приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

а) возникновения угрозы или возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляется водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоснабжение;

б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.

3.2.9. Вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) потребителя в случае:

а) неполной оплаты потребителем коммунальных услуг. Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у потребителя задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей сроки, установленные законодательством РФ и условиями Договора, при условии отсутствия соглашения о признании задолженности, заключенного Управляющей организацией с Собственником, и (или) при невыполнении условий такого соглашения;

б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;

в) выявления факта самовольного подключения потребителя к внутридомовым инженерным системам;

г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

д) использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения;

е) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает потребитель, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверяемого подразделением государственной жилищной инспекции субъекта Российской Федерации или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль или надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям;

3.2.10. Требования допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им жилое (нежилое) помещение работников или представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время;

3.2.11. Требования от Собственника полностью возмещения убытков, возникших по вине потребителя или (для) членов его семьи, в случае невыполнения Собственником обязанности допустить в занимаемое им жилое (нежилое) помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), в случаях, указанных установленных действующим жилищным законодательством РФ;

3.2.12. В заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, осуществлять проверку правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности самих приборов.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения. В случае изменения состава общего имущества, исключительно по решению Собственников, (установка систем регулирования, учета, устройств и т.п.) нести расходы на их эксплуатацию.

Вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги своевременно и полностью не позднее 20-го числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.2. Перед началом отопительного сезона укрывать окна, двери, балконы от попадания в них воды и санитарно-эпидемиологические требования.

3.3.3. Верно относительно к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.

3.3.4. Предоставить Управляющей организации в течение 5 рабочих дней сведения:

- о заключенных договорах займа (аренды), в которых обязанность оплаты Управляющей организации за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя (арендатора);
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом (ых) помещении (ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот, субсидий по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета их оплаты;
- об установлении объема потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом (ых) помещении (ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (для Собственников нежилых помещений).

3.3.5. Согласовывать с Управляющей организацией установку, замену, проверку за счет собственных средств индивидуальных приборов учета отопления, холодной и горячей воды, электропроводки.

3.3.6. Соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, иные, установленные законодательством Правила, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод.

3.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.

3.3.8. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности, согласовывать с Управляющей организацией возможность их установки в помещении.

3.3.9. В обязательном порядке уведомлять Управляющую организацию и в установленном порядке согласовывать все переоборудование инженерных сетей и изменение в конструкции здания, переустройство и переустройство жилого помещения. В случае необходимости для проведения работ Управляющая организация не несет ответственности за причиненный ущерб Собственнику или третьим лицам. Возмещение убытков производится за счет Собственника.

3.3.10. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.11. Немедленно сообщать Управляющей организации обо всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории, а также других существенных обстоятельствах, могущих отразиться на качестве выполнения работ по настоящему Договору. В случаях обнаружения неисправностей в работе инженерных сетей сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.12. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в жилое помещение Собственника, в случае его временного отсутствия. Ни в коем случае не допускать проведения аварийных работ.

3.3.13. Предоставлять возможность Управляющей организации своевременно и в аварийном порядке обслуживать и производить ремонт в квартирах систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электрооборудования, конструктивных элементов здания, допускать для этого в занимаемое им помещение лиц, имеющих соответствующие полномочия должностных лиц Управляющей организации.

3.3.14. Лицо, участвующее или обеспечивающее участие доверенного лица на общем собрании собственников, организованном Управляющей организацией.

3.3.15. При обнаружении неисправностей (аварий) внутриквартирного оборудования, коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них Управляющей организации и в аварийно-диспетчерскую службу, а при наличии возможности - принимать все возможные меры по их устранению.

3.3.16. В целях учета коммунальных ресурсов, подаваемых потребителю, использовать коллективные (общедомовые), общие (квартирные) или индивидуальные приборы учета, внесенные в государственный реестр средств измерений.

3.3.17. Уведомлять о сохранности пломб на коллективных (общедомовых), обеспечить сохранность пломб общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета и распределительных установлений в жилом помещении.

3.3.18. Договором в заранее согласованное с Управляющей организацией время в занимаемое жилое помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий – в любое время.

3.3.19. В заранее согласованное с Управляющей организацией время (не чаще 1 раза в 3 месяца) обеспечить допуск для осмотра помещений общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета.

3.3.20. Своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги. В случае невнесения в установленный срок платы за коммунальные услуги потребитель уплачивает исполнителю пени в размере, установленном в жилищном кодексе Российской Федерации, что не освобождает потребителя от внесения платы за коммунальные услуги.

3.3.21. Согласовать с Управляющей организацией, установку, замену за счет собственных средств, отопительных приборов, расположенных в помещениях собственника многоквартирного дома.

3.3.22. Оборудование жилого помещения индивидуальными приборами учета коммунальных ресурсов при отсутствии регистрации в помещении Собственника и иных законных пользователей данного помещения.

3.3.23. Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме в целях обеспечения коммунальными ресурсами принадлежащего ему нежилого помещения в многоквартирном доме самостоятельно заключает договоры холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, отопления (теплоснабжения) непосредственно с ресурсоснабжающей организацией.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществить контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в форме и порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за жилое помещение в случае некачественного исполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с настоящим Договором.

3.4.4. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанятому/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.5. Собственник не вправе:

3.5.1. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и маломощные электрические приборы, превышающие технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, перепланировку и загромождать архитектуру, кроме предусмотренных технической документацией на дом.

3.5.2. Использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование горячей воды из системы отопления на бытовые нужды). А также производить сжигание теплоносителя из системы отопления без письменного разрешения Управляющей организации.

3.5.3. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

3.5.4. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого помещения.

3.5.5. Самостоятельно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

3.5.6. Самостоятельно увеличивать поверхность нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в технической паспорте жилого помещения.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ. ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Цена Настоящего Договора включает в себя:

- 1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту, вывозу и утилизации твердых бытовых отходов (за исключением строительных отходов и крупногабаритного мусора с прицепной территории), капитальному ремонту (при наличии решений собственников о согласии внести данную плату) общедомового имущества в многоквартирном доме (перечисленных в Приложении №2);
- 2) плату за коммунальные услуги в зависимости от уровня благоустройства данного дома (холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление);
- 3) плату за коммунальные услуги, потребляемые при использовании общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в соответствии с действующим в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемой собственником площадью помещения в многоквартирном доме.

4.3. Размер платы по статье ежеквартально (с начала календарного года) индексируется с учетом уровня инфляции. Индексация осуществляется Управляющей организацией исходя из прогнозируемого индекса изменения потребительских цен на следующий год в соответствии с прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с утвержденными тарифами Ресурсоснабжающих организаций, с учетом Порядка указанного определения платы за коммунальные услуги, указанного в Жилищном кодексе РФ, и действующих документов, регулирующих данную сферу деятельности.

4.5. Размер платы, указанной в п.4.2-4.3. Настоящего Договора, может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления, в случае принятия уполномоченными органами технических регламентов (с обязательным пересчетом работ и услуг) иным способом, установленным Жилищным кодексом РФ.

Управляющая организация обязана информировать Собственников об изменении размера платы не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

4.6. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 20 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится, на основании платежного документа, представленного Собственнику Управляющей организацией или через агента а также банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

4.8. Льготы и субсидии по оплате услуг, являющихся предметом Настоящего Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

4.9. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

а) при временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации. Перерасчет платы за содержание и ремонт жилого помещения, в этом случае не производится.

б) при отсутствии регистрации в жилом помещении Собственника а плата за коммунальные услуги рассчитывается исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, установленных в соответствии с действующим законодательством РФ, социальной нормы площади и соответствующей ей численности проживающих.

4.10. Изменение формы собственности на жилое помещение, оснований (обстоятельств) жилого помещения, не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

4.11. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.12. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность,

связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу и/или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.13. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующих услуг или работ в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами и в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в размере занимаемого помещения в следующих месяцах при уведомлении Собственника.

4.14. В случае необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, но выявленных в результате осмотров общего имущества, необходимых для обеспечения безопасного проживания и увеличения сроков эксплуатации общего имущества, содержания придомовой территории, элементов озеленения, малых архитектурных форм и игрового оборудования Управляющая организация (Совместное управление) многоквартирного дома определяет необходимый их объем, который оплачивается дополнительно, а также сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг).

Размер платы для Собственника рассчитывается пропорционально его доле в праве общей собственности.

Оплата работ, предусмотренных частью 1 п. 4.14, производится Собственником по отдельной строке платежного документа, выставляемого ежемесячно Управляющей организацией.

4.15. Капитальный и текущий ремонт (не перечисленные в Приложении №2) общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному договору на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроках начала капитального ремонта, необходимости объема работ, стоимости материалов, порядке финансирования, ремонта, сроках возмещения расходов и других (предложений), связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

4.16. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, выполняемых в рамках настоящего Договора, снижается, в случае если фактическая стоимость работ, входящих в плату, ниже, указанной в Приложении №2. Средства экономии направляются на выполнение дополнительных работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.17. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по согласованию Сторон.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный Собственнику помещения в многоквартирном доме в случае недостатков в содержании общего имущества, возникших до заключения настоящего Договора.

5.3. Управляющая организация, не несет ответственность за неисполнение обязательств по настоящему Договору в случае действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, которые не могли быть предвидены Сторонами на момент заключения Договора и устранены доступными способами и методами.

5.4. Сторона, подвергшаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, обязана в течение трех календарных дней известить другую Сторону о наступлении данных обстоятельств.

5.5. Лица, не являющиеся собственниками помещений в многоквартирном доме, но имеющие право пользования услугами (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере, установленном законодательством Российской Федерации.

5.6. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении не оборудованном индивидуальными приборами учета, лиц не зарегистрированных в установленном порядке, и не внесения за них платы по Договору, Управляющая организация обязана после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе произвести перерасчет платы за коммунальные услуги (кроме

огонепення) исходя из количества проживающих, периода их проживания и соответствующего норматива потребления.

5.7. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору с обеих сторон (в границах экстерриториальной ответственности).

5.8. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

5.9. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- действий (бездействий) собственников и прилегающих в помещении Собственников;
- использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- авариях, происшедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предупредить или устранить причины, вызвавшие эти аварии (наводнения, пожары, кражи и др.).

5.10. Управляющая организация не несет ответственность по обязательствам Собственников помещений, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт общего имущества, а также за коммунальные услуги.

6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Претензии (жалобы) Собственников на несоблюдение Управляющей организацией условий настоящего Договора, предъявляются Собственниками в письменном виде.

6.2. Все споры, разногласия и претензии, возникающие между Сторонами на основании настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке.

7. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещений путем:

7.1.1. Получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 30 календарных дней с даты обращения информация о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказания услуг и выполнении работ.

7.1.2. Проверки объема, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ.

7.1.3. Подать в письменном виде жалобу, претензию и прочие обращения для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения.

7.1.4. Обращение в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью муниципального фонда, его соответствия установленным требованиям (госпожнадзор, СЭС и другие) или административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

7.1.5. Составления актов с участием Управляющей организации о нарушении условий Договора:

Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственников (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), 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 (при наличии нарушения) он был ликвидирован, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения; его признаки и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя)), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника,