

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом №5
по ул. Коммунальная

21.11. 2018 г.

г. Нововоронеж

ООО «АтомЖКХ» 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. Нововоронеж, ул. Коммунальная, д.5, кв. _____, общей площадью 663 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 работы 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 правоотношений по управлению общим имуществом многоквартирного дома.
- 2.2. Цель настоящего Договора - обеспечение безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства жилого дома гражданам, 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 помещений и иному законному пользователю помещений), осуществлять иную направленную на достижение предмета и целей настоящего Договора деятельность, согласно заключенного договора управления многоквартирным домом с Собственником помещения.
- 2.4. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указан в Приложении №1 к настоящему Договору.
- 2.5. Перечень работ и услуг, входящих в плату за содержание и ремонт жилого помещения выполняемых в рамках договора управления, указан в Приложении №2 к настоящему Договору.
- 2.6. Граница эксплуатационной ответственности указана 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 регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных норм действующего законодательства РФ.

Оказывать услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома, с учетом его состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических 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. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, плату за коммунальные услуги для ресурсоснабжающих организаций от Собственника, а также в соответствии с п. 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. Требовать в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от Собственника помещения в случае установления им платы за содержание и ремонт жилого помещения нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части 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 помещения, в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

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

3.1.11. Обеспечивать аварийно-техническое обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования, вести журнал учета заявлений граждан. Устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, 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 их имущества, подлежащих экстренному устранению, не позднее 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

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

3.1.14. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления 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 действия 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 (й).

- 3.1.16. В случае принятия Собственниками Решения о проведении капитального ремонта, выполнять работы по капитальному ремонту, самостоятельно, либо путем заключения договоров о проведении капитального ремонта с Подрядными организациями.
- 3.1.17. Устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственника.
- 3.1.18. Проверять техническое состояние общего имущества.
- 3.1.19. Готовить экономические расчеты по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонтов, модернизации, приращения 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, посредством средств массовой информации или любым иным общедоступным способом.
- 3.1.23. Принимать меры по взысканию задолженности за содержание и текущий ремонт, капитальный ремонт, коммунальные услуги и иные платежи, установленные в соответствии с Договором с Собственников-должников.
- 3.1.24. Собственными силами или путём привлечения сторонних Исполнителей осуществлять первичный прием от граждан документов на регистрацию 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 текущей картотек; предоставлять гражданам информацию, содержащуюся в архивной и текущей паспортных картотеках; осуществлять прием и подготовку документов для получения (замены) паспортов гражданина Российской Федерации; обрабатывать адресные листки прибытия и убытия; хранить документы (или их надлежащим образом заверенные копии), на основании которых внесены изменения в поквартирные (личные) карточки.
- 3.1.25. Обеспечить Собственника информацией о телефонах подрядных организаций путем их указания на платежных документах.
- 3.1.26. Собственными силами осуществлять приемку индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.
- 3.1.27. Не менее чем за один день до начала проведения работ внутри помещения 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. Передать техническую документацию (базы данных) и иные документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной Управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому 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, любому Собственнику помещения в доме.
- 3.1.30. Использовать 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 обязательства 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. С учетом собранных финансовых средств и физического состояния 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 оформлении придомовой территории в общую долевую собственность.

3.2.6. Самостоятельно проводить отбор подрядных 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, приращения и реконструкции общего имущества представлять интересы Собственника 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 осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение;

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 настоящим Договором, при условии отсутствия соглашения о погашении 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, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции субъекта Российской Федерации или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям.

3.2.10. Требовать 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. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине потребителя и (или) членов его семьи, в случае невыполнения Собственником обязанности допускать 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 потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

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, устройство тех.этажей 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 утеплять окна, двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования.

- 3.3.3. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.
- 3.3.4. Представлять Управляющей организации в течение 5 рабочих дней сведения:
- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы 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 изменении 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, поверку за счет собственных средств индивидуальных приборов учета отопления, холодной и горячей воды, электроэнергии.
- 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 переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции здания, перепланировку и переустройство жилого помещения. В случае несоблюдения данного требования 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, на случай проведения аварийных работ.
- 3.3.13. Предоставлять возможность Управляющей организации своевременно или в аварийном порядке обслуживать и производить ремонт внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения, газоснабжения, конструктивных элементов здания, допуская для этого в занимаемое им помещение, имеющих соответствующие полномочия должностных лиц Управляющей организации.
- 3.3.14. Лично участвовать или обеспечить 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-спасательную 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 приборах учета и распределителях, установленных в жилом помещении.

3.3.18. Допускать 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 снятия показаний 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 Жилищным кодексом Российской Федерации, что не освобождает потребителя от внесения платы за коммунальные услуги.

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

3.3.22. Оборудовать жилое помещение 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 нежилому помещения в многоквартирном доме самостоятельно заключает договоры холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления (теплоснабжения) непосредственно с ресурсоснабжающими организациями.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять 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 неоказания части услуг и/или невыполнения части 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 нанимателю/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 машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, кроме предусмотренных технической документацией на дом.

3.5.2. Использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из системы отопления на бытовые нужды). А также производить слив 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 эксплуатации и 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. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

3.5.6. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом 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 придомовой территории), капитальному ремонту (при наличии решения собственников о согласии вносить данную плату) общего 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 долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником жилому/нежилому помещению в многоквартирном доме.

4.3. Размер платы подлежит ежегодной (с начала календарного года) индексации 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 перечнем работ и услуг) иным способом, установленным Жилищным кодексом РФ.

Управляющая организация обязана информировать Собственника 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, представляемого 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 и иных законных пользователей данного помещения 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 пользования жилым помещением, 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 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. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы 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 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 и Совет многоквартирного дома определяют необходимый их объем, который оплачивается дополнительно, а также сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг).

Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально его доли в праве общей собственности.

Оплата работ, предусмотренных частью I 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 сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме 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, не 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 соглашению 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 из-за 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, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере, установленном Жилищным 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 невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе произвести перерасчет платы за коммунальные услуги (кроме

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

5.7. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной 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 лиц, проживающих в помещениях Собственников;
- использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

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) Собственника на несоблюдение Управляющей организацией условий настоящего Договора, предъявляются Собственником в письменном виде.

6.2. Все споры, разногласия и требования, 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 ОРГАНИЗАЦИЕЙ 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 помещения путем:

7.1.1. Получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 30 календарных дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ.

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

7.1.3. Поддачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения.

7.1.4. Обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (госпожнадзор, СЭС и другие) для 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), Собственника (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 признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, 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 причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) поврежденных 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,

нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, пожизненной ренты и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления многоквартирным домом или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за 30 дней до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей заявления о расторжении настоящего Договора и копии Протокола решения общего собрания одним из Собственников помещений в многоквартирном доме Уполномоченным общим собранием;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за 30 дней до прекращения настоящего Договора, в случае если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

- Собственники помещений в многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации.

- Собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору.

- Собственники помещений по результатам общих собраний проведенных более двух раз не приняли решение об установлении платы за содержание и ремонт жилого помещения необходимых для выполнения работ обеспечивающих безопасное проживание в данном многоквартирном доме для выполнения, которых не достаточно средств после индексации платы предусмотренной п.4.3. настоящего Договора.

8.1.2. По соглашению Сторон.

8.1.3. В судебном порядке.

8.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

8.1.5. В связи с окончанием срока действия Договора и заявления одной из Сторон другой Стороне за 30 дней до окончания срока его действия о прекращении настоящего Договора и нежелании его продлевать. Такое заявление может быть направлено как самим Собственником, так и одним из Собственников помещений в многоквартирном доме Уполномоченным общим собранием.

8.1.6. Договор прекращает свое действие в случае смерти Собственника со дня его смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.

8.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам.

8.2. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

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

8.4. Если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении договора управления многоквартирным домом в соответствии с организацией оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, указанная разница остается в распоряжении управляющей организации при условии, что полученная управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ по

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление

В состав общего имущества многоквартирного дома № 5 по ул. Коммунальная включено:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого (далее - помещения общего пользования), а также инженерное оборудование, обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, в том числе:

- межквартирные лестничные площадки,
- лестницы,
- лифты и лифтовые шахты,
- технический чердак,
- технический подвал, в котором имеются инженерные коммуникации;

б) плоская крыша с парапетами и наплавленной кровлей;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома:

- фундаменты,
- несущие стены,
- плиты перекрытий, плиты лоджий;

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения:

- окна и двери помещений общего пользования,
- перила входной группы и лестничной клетки;

д) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

е) внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

ж) внутридомовые инженерные системы горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

з) внутридомовые инженерные системы газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств;

и) внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей, в том числе: отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений в квартире собственника;

к) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, установленных на лестничных клетках, регулирующей и запорной арматуры, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

л) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, пассажирских лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с договором ресурсоснабжающей организации, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии.

Приложение №2

к договору управления многоквартирным домом
по ул. Коммунальная, д. 5

**Размер платы по содержанию общего имущества многоквартирного дома по адресу:
улица Коммунальная, дом № 5
(из расчета на 1 кв.м общей площади жилого и нежилого помещения)**

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность	Плата за 1 кв.м в мес., руб.
1	2	3	5
1	Санитарная уборка подъездов и лестничных клеток		
1.1	Подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей с предварительным их увлажнением	2 раза в неделю	2,41
1.2	Подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа с предварительным их увлажнением	2 раза в неделю	
1.3	Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропровода	2 раза в неделю	
1.4	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	2 раза в месяц	
1.5	Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа, влажная протирка подоконников	1 раз в месяц	
1.6	Уборка чердачного и подвального помещения	По мере необходимости	
1.7	Мытье и протирка дверей, окон, стен в помещениях общего пользования	1 раз в год	
2	Работы по содержанию мусоропроводов		
2.1	Удаление мусора из мусороприемных камер с контейнерами	ежедневно	0,73
2.2	Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю	
3	Работы по содержанию придомовой территории		
3.1	Подметание в летний период земельного участка с усовершенствованным покрытием	2 раза в неделю	1,60
3.2	Уборка в летний период земельного участка без покрытия	1 раз в неделю	
3.3	Покос газонов	2 раза в год	
3.4	Уборка мусора с газонов	По мере необходимости	
3.5	Уборка контейнерных площадок, очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка крыльца и площадки перед входом в подъезды	По мере необходимости	
3.6	Сдвигание и подметание снега при снегопаде	1 раз в неделю	
3.7	Очистка территории с усовершенствованным покрытием от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова), от наледи и льда	Ежедневно	
3.8	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда	По мере необходимости	
4	Работы по содержанию и обслуживанию системы отопления		
4.1	Консервация системы отопления	1 раз в год	1,85
4.2	Осмотр устройства системы отопления подвальных, чердачных помещений	2 раза в год	
4.3	Промывка трубопровода системы центрального отопления	1 раз в год	
4.4	Регулировка и наладка системы отопления	По мере необходимости	
4.5	Проверка на подогрев отопительных приборов с регулировкой	При пуске	
4.6	Ликвидация воздушных пробок в стояке системы отопления	По мере необходимости	
5	Работы по обеспечению устранения аварий и прочие работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирных домах		
5.1	Выполнение работ, связанных с ликвидацией аварий и неисправностей внутридомового оборудования и сетей холодного водоснабжения, электроснабжения, газоснабжения по заявкам и указаниям руководителей, специалистов	По мере необходимости	
5.2	Аварийное обслуживание и диспетчерские услуги	Ежедневно	
5.3	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	По мере необходимости	

5.4	Восстановление (ремонт) отмостки	По мере необходимости		
5.5	Восстановление плотности притворов дверей, устранение неисправностей оконных и дверных заполнений, замена разбитых стекол в помещениях общего пользования	По мере необходимости		
5.6	Периодическая проверка (техническое обслуживание) вентканалов	2 раза в год	7,34	
5.7	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	2 раза в год		
5.8	Осмотр кирпичных и железобетонных стен фасада	1 раз в год		
5.9	Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения	1 раз в год		
5.10	Осмотр электросети, арматуры, электрооборудования на лестничных клетках	4 раза в год		
5.11	Снятие и запись показаний с ОДПУ	1 раз в месяц		
5.12	Проверка работоспособности водозапорной арматуры (герметичность перекрытия потока)	1 раз в год		
5.13	Дератизация подвала / дезинсекция подвала	По мере необходимости		
5.14	Восстановление поврежденных участков кровли	По мере необходимости		
6	Услуги по начислению и сбору платежей			
6.1	Расчет, начисление и сбор платежей за жилищно-коммунальные услуги	Ежедневно		0,83
7	Услуги по вывозу ТКО			
7.1	Сбор и транспортировка твердых коммунальных отходов			0,77
Итого				15,53

**Разграничение зон ответственности
обслуживания инженерного оборудования многоквартирного дома,
между Собственником и Управляющей организацией**

Границей эксплуатационной ответственности инженерных сетей, устройств и оборудования между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением Собственника является:

- на системах отопления – запорная или запорно-регулирующая арматура перед прибором отопления (см. схема №1). До прибора отопления, включая арматуру – зона ответственности управляющей организации. Резьбовое соединение после запорной арматуры является зоной ответственности собственника жилого(нежилого) помещения. При соответствии отопительных приборов проекту и отсутствии вентилей – вся система отопления является общим имуществом;

- на системах горячего и холодного водоснабжения – от стояка до запорной арматуры (если есть, см. схему №2) – зона ответственности управляющей организации, резьбовое соединение после запорной арматуры является зоной ответственности собственника жилого(нежилого) помещения. При отсутствии вентилей граница эксплуатационной ответственности - по первым сварным соединениям на ответвлении от стояка;

- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (см. схему №3). Стояк и тройник находятся в зоне ответственности управляющей организации. Раструбное соединение тройника в помещении или квартире является зоной ответственности собственника жилого(нежилого) помещения;

- на системе электроснабжения – электрооборудование от отходящих контактов вводного пакетного переключателя или вводного автоматического выключателя (включая ИПУ, электропровода), а также иных точек подключения провода групповой сети электроснабжения к сети жилого(нежилого) помещения находится в зоне ответственности собственника жилого (нежилого) помещения (см. схему №4).

Граница ответственности между Собственником и Управляющей организации обозначена пунктирной линией на схеме.

Схемы раздела границ эксплуатационной ответственности

**Схема №1
Теплоснабжение:**

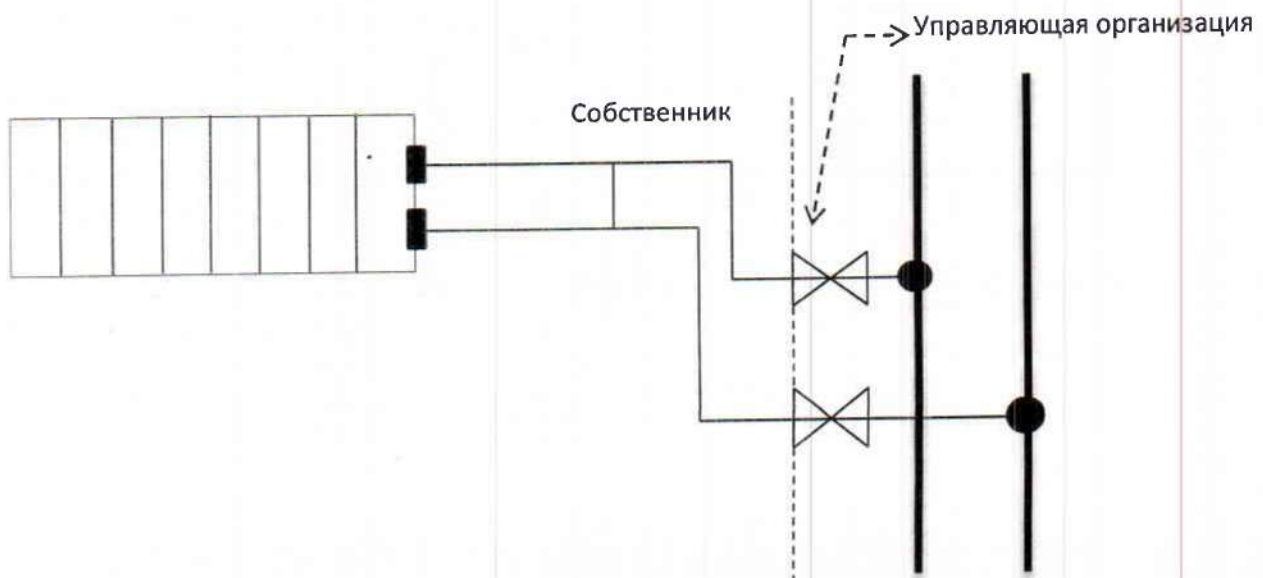


Схема №2
Схема холодного (ХВС) и горячего (ГВС) водоснабжения:

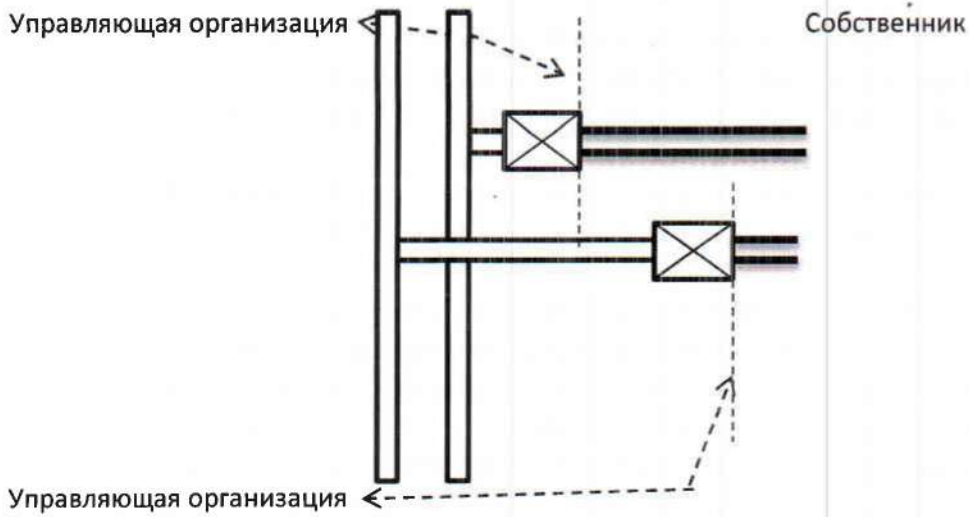


Схема №3
Водоотведение (канализация):

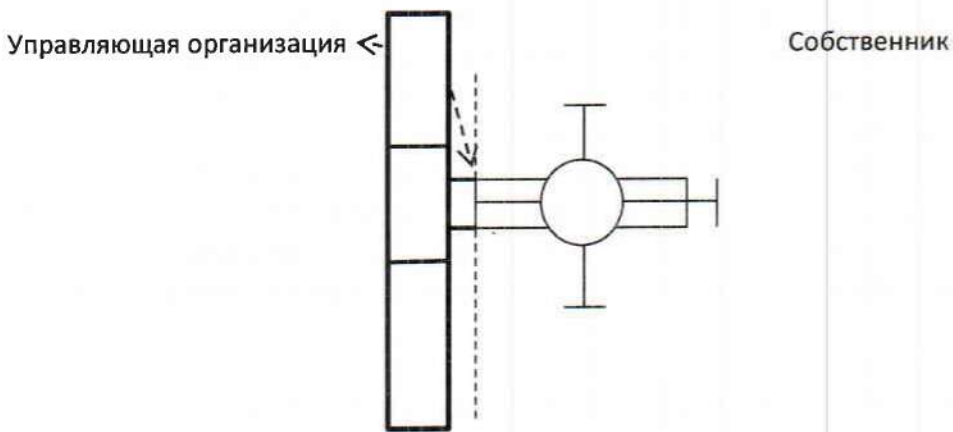


Схема №4
Индивидуальные, общие (квартирные) приборы учета электрической энергии:

