

направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а Собственник обязуется оплатить услуги (работы) в порядке и сроки, установленные настоящим договором.

Управление жилым домом включает:

а) организацию эксплуатации жилого дома в соответствии с действующими нормами и правилами;
 б) организацию взаимоотношений с ресурсоснабжающими организациями, исполнителями, подрядными и специализированными организациями;

в) организацию работы с собственниками помещений, нанимателями и арендаторами;
 г) организацию предоставления жилищных и коммунальных услуг собственникам и нанимателям жилых помещений.

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД (Приложение № 2) включает:

2.3.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, противопожарной системы, систем дымоудаления, мусоропровода, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.

2.3.2. Ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах общего пользования.

2.3.3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток, мусоропроводов и придомовых территорий.

2.3.3.1. При проведении технических осмотров и обходов (обследований) в местах общего пользования:

а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);

б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);

в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;

г) проверка заземления оболочки электрокабеля;

д) замеры сопротивления изоляции проводки (1 раз в три года по отдельной смете с безусловной последующей оплатой собственниками данных затрат);

е) прочистка канализационного лежачка;

ж) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;

з) проверка исправности канализационных вытяжек.

2.3.3.2. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;

б) частичное укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;

в) частичное восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;

г) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;

д) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;

е) установка пружин или доводчиков на входных дверях;

ж) ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;

з) ремонт труб наружного водостока;

и) устранение причин подтапливания подвальных помещений.

2.3.3.3. Санитарное содержание придомовых территорий.

2.3.3.4. Санитарное содержание лестничных клеток.

2.3.3.5. Обслуживание мусоропроводов (при действующем).

2.3.3.6. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

2.3.3.7. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

2.3.3.8. Текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования производится в соответствии с утвержденным Перечнем и периодичностью видов работ и услуг по текущему ремонту.

Данный перечень и периодичность устанавливается решением общего собрания собственников помещения МКД на срок в 1 год. Также данный перечень, объемы работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД устанавливается с учетом требований санитарных, пожарных и иных обязательных норм законодательства Российской Федерации и должен обеспечивать выполнение требований о надлежащем содержании общего имущества собственников, и это требование не может быть нарушено ни одной из сторон договора.

2.4. Перечень работ и услуг может быть изменен решением общего собрания собственников в МКД в соответствии с требованиями действующего законодательства один раз в год. При принятии решения об утверждении перечня, объемов и видов работ и услуг по содержанию общего имущества собственники в соответствии с нормами ч. 7 ст. 156 ЖК РФ должны учитывать предложения управляющей организации. В случае уменьшения перечня, объемов и видов работ и услуг по содержанию общего имущества решением общего собрания собственников, управляющая компания, исходя из требований обязательности обеспечения надлежащего содержания имущества, вправе выполнить необходимый объем работ и услуг и предъявить собственникам требования к оплате расходов на выполненные работы или в необходимом случае произвести взыскания в судебном порядке.

Собственники обязаны на ежегодном общем собрании принять решение и утвердить перечень, объемы и виды работ и услуг по содержанию общего имущества на следующий календарный год. В случае, если такое решения не принято, а управляющая компания, исходя из требований обязательности обеспечения надлежащего содержания имущества, вправе выполнить необходимый объем работ и услуг и предъявить собственникам требования к оплате расходов на выполненные работы или в необходимом случае произвести взыскания в судебном порядке.

2.5. Качество предоставления указанных выше услуг должно соответствовать Правилам предоставления коммунальных услуг, утвержденным Правительством Российской Федерации.

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в МКД и личным имуществом - помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

- на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках;

- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);

- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке.

Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу собственников дома.

2.6. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором дополнительных работ и услуг, Собственники

обязаны на общем собрании определить необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ (оказания услуг), стоимость работ (услуг), порядок их оплаты и оплатить их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доле его собственности в общем имуществе собственников помещений в МКД.

В случае непредвиденных, экстренных ситуаций, связанных с ликвидацией аварий, последствий и предупреждения аварий или дополнительных работ и услуг, непредусмотренных настоящим Договором, связанных с вандальными действиями каких-либо лиц, связанных с предписаниями о выполнении действий, выданными контролирующими и надзирающими организациями, направленными на обеспечение благоприятных, безопасных условий в интересах собственников управляющая организация без предварительного согласования с собственниками вправе совершать действия и выполнять работы в интересах и за счет средств собственников помещений МКД.

2.7. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома настоящим Договором не регулируются.

2.8. Перечень услуг и работ, подлежащих выполнению Управляющей компании, указан в Приложении № 2 к настоящему Договору. Выполнение работ по управлению, ремонту и текущему содержанию общего имущества МКД, предусмотренных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290, но не указанные в Приложении № 2, организовывается Собственником помещений самостоятельно.

3. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

3.1. Состав общего имущества МКД определяется в соответствии со ст.36 Жилищного кодекса РФ. Общее имущество, в отношении которого Управляющая компания осуществляет управление, выполняет услуги (работы) по содержанию и текущему ремонту указано в Приложении № 1 к настоящему Договору. Качественные и количественные характеристики общего имущества указаны в Технической документации на Многоквартирный дом и земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом.

3.2. Граница эксплуатационной ответственности между личным имуществом Собственника помещений и общим имуществом МКД определяется в соответствии с действующим законодательством Приложение № 4.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая компания обязана:

4.1.1. Осуществлять управление общим имуществом МКД в соответствии с условиями настоящего Договора с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в [п.2.1](#) настоящего Договора. Оказываемые услуги и выполняемые работы должны соответствовать требованиям действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

4.1.2. Известить Собственников помещений и лиц, принявших помещения в МКД, о дате начала выполнения своих обязанностей по управлению МКД по настоящему Договору, в соответствии с актом приема-передачи, путем размещения информации об этом на информационных стендах или в общедоступных местах МКД.

4.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства.

4.1.4. Предоставлять коммунальные услуги в соответствии с обязательными требованиями, установленными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, надлежащего качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни и здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

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

4.1.5. Заключать договоры на обслуживание и ремонт общего имущества, предоставление иных жилищных и коммунальных услуг с исполнителями, подрядчиками и ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных и иных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

4.1.6. Принимать плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги согласно платежному документу, направленному Управляющей компанией. По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая компания обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

4.1.7. Требовать от Собственника помещения в МКД в случае установления им платы пользователю, нанимателю, арендатору меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником (лицом, принявшим помещения) оставшейся части.

4.1.8. Требовать внесения платы от Собственника в случае не поступления платы от пользователя, нанимателя, арендатора жилого (нежилого) помещения в установленные законодательством или настоящим Договором сроки.

4.1.9. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД и устранять аварии, в сроки, установленные законодательством, а также выполнять заявки Собственника, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

4.1.10. Уведомлять Собственника о проведении плановых работ не менее чем за два дня до начала их проведения таких работ путем размещения на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах МКД, а также в офисе Управляющей компании.

4.1.11. Информировать Собственника о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за один рабочий день до начала перерыва путем размещения на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах МКД, а также в офисе Управляющей компании.

4.1.12. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах МКД, а также в офисе Управляющей компании информацию об адресах сайтов в сети Интернет, на которых размещена (раскрыта) информация о деятельности Управляющей компании.

4.1.13. Раскрывать сведения путем размещения информации на стендах в подъездах МКД и на сайте Управляющей компании:

- о нормативных показателях жилищно-коммунальных услуг, сроках их предоставления;
- об изменении размеров установленных платежей, тарифов на коммунальные услуги;
- номера телефонов аварийных служб;
- иной информации, в соответствии с требованиями законодательства.

4.1.14. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации (заказчика-застройщика), вносить в техническую и иную документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров, а также состояние взаиморасчетов по настоящему Договору. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

4.1.14. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в порядке, установленном Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».

4.1.15. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, зафиксировать факт ненадлежащего качества соответствующим актом и произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.1.16. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных видов работ по текущему ремонту общего имущества устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником (лицом, принявшим помещения), нанимателем или иным пользователем помещения(ий). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая компания получила письменную заявку на их устранение. Факт недостатка или дефекта фиксируется соответствующим актом.

4.1.17. Обеспечить по требованию Собственника и лиц, действующих по распоряжению Собственника, выдачу справки

установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) выписки из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

4.1.18. Информировать Собственника о необходимости проведения капитального ремонта.

4.1.19. На основании заявления Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу МКД или помещению(ям) Собственника.

4.1.20. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом 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 МКД собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления МКД, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме и подписать акт передачи управления.

4.1.21. Осуществлять функции, связанные с получением платежей граждан за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги:

- начислять платежи граждан и организаций;
- выставлять гражданам и организациям платежные документы для внесения платы;
- производить сверку расчетов с гражданами и организациями;
- производить перерасчет и корректировку размеров платы, начислять пени и предъявлять их к оплате;
- осуществлять контроль за своевременным внесением платежей;
- принимать меры по внесению гражданами и организациями задолженностей по оплате жилого/нежилого помещений, коммунальных и иных услуг.

4.1.22. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

4.1.23. Информировать Собственников о полном перечне работ и услуг, необходимых для выполнения на МКД в соответствии с требованиями законодательных и нормативных актов, и их стоимости.

4.1.24. Ежегодно, в течение первого квартала текущего года, представлять Собственнику отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год

4.1.25. Исполнять иные обязанности, предусмотренные Договором.

4.2. Управляющая компания имеет право:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ оказания услуг (выполнения работ) по настоящему Договору, привлекать сторонние организации и специалистов, имеющих соответствующие навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

4.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей компании, информации, предоставленной Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги

4.2.3. Взыскивать в установленном законом и настоящим Договором порядке задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг, пени за просрочку платежей, причиненные убытки, судебные расходы.

4.2.4. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине и (или) вине членов его семьи, в случае невыполнения им обязанности по допуску в помещение работников и представителей Управляющей компании, в том числе работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора, для осмотра технического и санитарного состояния помещения и оборудования общего пользования, расположенного внутри помещения, выполнения необходимых ремонтных работ и ликвидации аварии.

4.2.5. В соответствии с требованиями действующего законодательства ограничивать или приостанавливать предоставление коммунальных услуг (горячее водоснабжение и электроснабжение) при наличии задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг до ликвидации задолженности и оплаты услуг за подключение коммунальной услуги.

4.2.6. Отказать Собственнику в оказании дополнительных работ и услуг, в случае наличия у него задолженности по внесению платы за помещение и коммунальные услуги.

4.2.7. На безвозмездной основе использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу МКД для временного размещения материалов, оборудования, инвентаря в пределах, необходимых для исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

4.2.8. В случае вынесения Государственной жилищной инспекцией или иным уполномоченным органом предписания о выполнении работ или услуг, не входящих в Приложение № 2, то такие услуги (работы) выполняются: недостатки строительства, выявленные в течение гарантийного срока – застройщиком или за счет застройщика, по истечении гарантийного срока – Управляющей компанией за счет собственников помещений.

4.2.9. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и настоящим Договором.

4.3. Собственник обязан:

4.3.1. Поддерживать свое помещение в надлежащем состоянии, производить за свой счет ремонт своего помещения, в том числе находящихся в нем инженерных сетей холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, в сроки, установленные законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные места.

4.3.2. Не нарушать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в МКД.

4.3.3. Участвовать во внеочередных и ежегодных общих собраниях собственников, голосовать по вопросам повестки. Ежегодно принимать решения об установлении размера платы за содержание и ремонт жилья.

4.3.4. Своевременно и полностью вносить плату за жилищно-коммунальные услуги с учетом всех потребителей услуг, а также иные платежи, установленные решением Собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей компании документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(-ями).

4.3.5. При неиспользовании помещения(-ий) в МКД сообщать Управляющей компании 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. При отсутствии в помещении сроком более 24 часов, с целью предотвращения аварийных ситуаций, перекрывать запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков горячего и холодного водоснабжения, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников, морозильных камер и охранно-пожарной сигнализации.

4.3.6. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос и (или) переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей компанией;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, приборов отопления, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей компанией;

г) не нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;

д) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

е) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

ж) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

з) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в МКД;

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

к) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы; самостоятельно вывозить за собой на полигоны строительный мусор;

л) утилизировать отходы в строго отведенные для этого места и площадки, при необходимости предварительно проведя сортировку;

м) информировать Управляющую компанию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в МКД;

н) производить наличные расчеты за любые виды услуг с исполнительным персоналом Управляющей организации, за исключением пунктов приема платежей.

4.3.7. Предоставлять Управляющей компании в течение 5 рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(-ых) помещении(-ях), включая временно проживающих;

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы, установленных в жилом(-ых) помещении(-ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

4.3.8. Обеспечивать доступ представителей Управляющей компании в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей компанией время, а работников аварийных служб - в любое время.

4.3.9. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании о выявленных неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

4.3.10. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4.3.11. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

4.3.12. Ежемесячно вносить плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

4.3.13. При сдаче помещения по договору найма, аренды производить оплату за жилищные и коммунальные услуги самостоятельно, либо обязать производить оплату нанимателя, арендатора.

4.3.14. Выполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором или действующим законодательством.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. Пользоваться общим имуществом МКД в соответствии с его назначением.

4.4.2. Получать своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативно-правовыми документами и настоящим Договором.

4.4.3. В установленном действующим законодательством РФ порядке производить переустройство и перепланировку помещения

4.4.4. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей компанией 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.

4.4.5. Требовать от Управляющей компании ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии со стандартом раскрытия информации о деятельности по МКД в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

4.4.6. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю, арендатору, пользователю данного помещения в случае сдачи его внаем, в аренду или пользование, с предварительным уведомлением Управляющей компании.

4.4.7. Требовать снижения платы за жилищные и коммунальные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

4.4.8. Получать от Управляющей компании или ресурсоснабжающей организации (поставщика коммунальных услуг) сведения о состоянии его расчетов по оплате жилищно-коммунальных услуг.

4.4.9. Требовать возмещения ущерба, нанесенного по вине Управляющей компании. Вина Управляющей компании должна быть подтверждена в установленном законом порядке.

4.4.10. Вносить Управляющей компании предложения по улучшению качества оказываемых по настоящему Договору услуг.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

5.1. Размер платы за содержание общего имущества в МКД устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику помещению согласно [ст. ст. 249, 289](#) Гражданского кодекса РФ и [ст. ст. 37, 39](#) Жилищного кодекса РФ.

5.2. Цена Договора определяется общей стоимостью коммунальных услуг, услуг (работ) по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества МКД в год, подлежащих выполнению (оказанию) Управляющей компанией.

5.3. Ежемесячная плата за содержание и ремонт общего имущества в доме (плата за содержание и ремонт жилья) определяется как произведение общей площади помещения и размера платы за 1м² такой площади в месяц.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании МКД общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 и иными действующими нормативными актами, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством РФ.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учетом коммунальных ресурсов, потребленных организациями, расположенными вне МКД, но подключенными к его инженерным сетям (при наличии).

5.5. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, газоснабжение. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом.

5.6. Размер платы за содержание и ремонт жилья по настоящему Договору действует один год с даты заключения настоящего Договора.

Размер платы за содержание жилого помещения может быть изменен в соответствии с решением общего собрания собственников. Размер платы за содержание жилого помещения изменяется на очередной год действия настоящего договора с учетом видов работ, необходимых к проведению в соответствии с нормами действующего законодательства, роста стоимости произведения этих видов работ на индекс роста потребительских цен, который определяется Федеральной службой государственной статистики по Новосибирской области, если за 60 дней до окончания очередного года действия настоящего договора не проведено общее собрание собственников об установлении размера платы за содержание и ремонт жилья на последующий год. В этом случае размер платы за жилое помещение не может измениться более чем на 20% с 1 января года, в котором производится индексация. Механизм образования первоначальной цены и ее составляющих при индексации не затрагивается. Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД определяется управляющей организацией

исходя из минимального перечня работ и услуг, и доводится до сведения собственников за 30 дней до первого числа месяца, с которого вводится новый размер платы, путем размещения на обратной стороне квитанции на оплату за ЖКУ (или вывешивания на входных группах подъездов или размещения в системе или на досках объявлений).

Принятие общим собранием собственников помещений в МКД дополнительных ежегодных решений об изменении такой платы на индекс инфляции в порядке, установленном статьями 45 - 48 ЖК РФ не требуется.

При этом собственники помещений по собственной инициативе, либо на основании предложений Управляющей организации и информации о техническом состоянии общего имущества, направленных МКД не позднее 15 ноября года, предшествующего расчетному, вправе установить размер платы за жилое (нежилое) помещение на следующий календарный год в размере, согласованном с управляющей организацией в срок не позднее 45 дней после получения предложения». Вознаграждение Управляющей компании за работы и услуги по управлению МКД в рамках действия настоящего договора составляет 20% от сумм, поступающих за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, а также 20% от сумм, поступающих от арендаторов общего имущества МКД.

5.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в МКД, и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

5.8. Все платежи предусмотренные настоящим Договором, вносятся на расчетный счет Управляющей компании через платежные системы «Система-Город», Сбербанк России, а также в личном кабинете на сайте ООО УК «СервисДом» по адресу <https://sdom.jf54.ru> Датой исполнения обязательства по оплате жилищно-коммунальных услуг является дата поступления денежных средств на расчетный счет Управляющей компании.

5.9. Плата за коммунальные услуги вносится в срок, предусмотренный настоящим Договором, непосредственно в ресурсоснабжающую организацию, которая продает коммунальный ресурс Управляющей компании, либо через указанных такой ресурсоснабжающей организацией платежных агентов или банковских платежных агентов. Внесенная плата за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающую организацию рассматривается как выполнение обязательства по внесению платы за соответствующий вид коммунальной услуги перед Управляющей компанией.

5.10. Собственник, передавший функции по оплате содержания и ремонта общего имущества нанимателю, пользователю, арендатору и установивший размер платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, обязан оплачивать образовавшуюся разницу в сроки, установленный для внесения платы Собственником.

5.11. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

5.12. Объемы коммунальных услуг в размере превышения объемов коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, определенных исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, рассчитанными исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

5.13. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору или в соглашениях об изменении условий договора, ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в МКД, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными Правительством РФ.

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.

5.14. 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.

5.15. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы по настоящему договору.

5.16. Услуги и работы Управляющей компании, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются на основании решения Собственника помещений, за отдельную плату по отдельно заключенному договору.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

6.2. За несвоевременное и (или) неполное внесение платы за помещение и коммунальные услуги устанавливается пеня в размере, определенном действующим законодательством.

6.3. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая компания вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в МКД, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6.5. Управляющая компания не несет ответственность и не возмещает убытки, возникшие в результате:

- противоправных действий (бездействия) Собственника и (или) членов его семьи, а также иных лиц;
- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей компании и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (например - вандализм, поджог, кража и т.п.);
- использования Собственником общего имущества МКД не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником своих обязательств по настоящему Договору.

6.6. Управляющая компания не отвечает за ущерб, возникший в результате недостатка средств на содержание и ремонт общего имущества МКД, вызванного задолженностью Собственника по оплате за помещение.

6.7. Управляющая компания не несет ответственности за техническое состояние общего имущества МКД, которое существовало до момента заключения настоящего Договора.

6.8. Собственник несет ответственность в виде возмещения убытков, причиненных Управляющей компании невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств по настоящему Договору.

6.9. В случае неисполнения Собственником обязанностей по проведению текущего ремонта принадлежащего ему помещения, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственник несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

6.10. Собственник, не обеспечивший допуск в помещение должностных лиц Управляющей компании и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, в случае причинения ущерба общему имуществу МКД или имуществу других собственников, возмещает причиненный ущерб в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

6.11. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности, за нарушение эксплуатации санитарно-технического и электротехнического оборудования общего назначения, за нарушение требований содержания мест общего пользования в надлежащем санитарном состоянии, за нарушение правил проживания в МКД.

6.12. В случае передачи жилого (нежилого) помещения в аренду, коммерческий найм, социальный найм, безвозмездное пользование Собственник совместно с арендатором (нанимателем, иным пользователем) несет солидарную ответственность перед Управляющей компанией за своевременное внесение арендатором (нанимателем, иным пользователем) платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги, если обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги законом или договором возложены на арендатора (нанимателя, иного пользователя) жилого (нежилого) помещения.

7. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

7.1. Контроль над деятельностью Управляющей компанией в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками, уполномоченными ими лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- участия в осмотрах общего имущества, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- иными способами, предусмотренными действующим законодательством.

7.2. Контроль исполнения Собственником своих обязательств по настоящему договору осуществляется уполномоченным представителем Управляющей компании, а также иными, уполномоченными на то должностными лицами государственных и муниципальных органов.

7.3. О нарушении условий настоящего договора составляется соответствующий акт. Акт должен содержать:

- дату, время и место его составления;
- дату, время и характер нарушения, его причины и последствия;
- факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), Управляющей компании, иным лицам;
- описание, фотографии, видеозапись (при наличии возможности) поврежденный имущества;
- разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта;
- подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, арендатора, члена семьи нанимателя).

8. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ЧАСТИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА В ПОЛЬЗОВАНИЕ ТРЕТЬИМ ЛИЦАМ

8.1. Общее имущество МКД может быть передано в пользование третьим лицам. Управляющая компания является уполномоченным лицом Собственника помещений на заключение договоров об использовании общего имущества МКД (в т.ч. договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением Собственника, а в случае отсутствия такого решения на условиях, определяемых Управляющей компанией в интересах Собственника. Контроль над исполнением третьим лицом обязательств по такому договору осуществляет Управляющая компания.

За ведение договора передачи в пользование третьим лицам части общего имущества МКД Управляющая компания получает вознаграждение в размере 20% от стоимости заключенных договоров.

9. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий договор может быть расторгнут во внесудебном порядке:

а) по требованию Собственника в случае:

- отчуждения находящегося в его собственности Помещения путем уведомления Управляющей компании о произведенных действиях с помещением и приложением подтверждающего документа;
- принятия общим собранием Собственников решения о выборе иного способа управления МКД или иной управляющей организацией, о чем Управляющая компания должна быть предупреждена не позже, чем за 2 (два) месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания собственников;

б) по требованию Управляющей компании, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже, чем за 2 (два) месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает;

- на общем собрании собственников приняты иные условия договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей компании, в том числе в отношении платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, предложенной Управляющей компанией.

в) по соглашению Сторон – в любое время.

9.2. Расторжение Договора не влечет прекращение обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей компанией затрат (работ и услуг) во время действия Договора.

9.3. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Собственника, он обязан возместить Управляющей компании стоимость капитальных вложений и инвестиций, произведенных в период действия Договора, пропорционально времени действия Договора.

9.4. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая компания перечисляет излишне уплаченные средства на основании письменного распоряжения Собственника на указанный им расчетный счет.

9.5. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по правилам подсудности, установленным гражданско-процессуальным законодательством РФ.

10.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора, разрешаются в претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии -10 (десять) рабочих дней с момента её получения.

10.3. Управляющая компания вправе ограничить или приостановить предоставление коммунальной услуги в случае наличия у потребителя задолженности по оплате данной коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 2-х месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги.

Ограничение или приостановление предоставления коммунальной услуги производится Управляющей компанией в случае не погашения потребителем задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 30 дней после направления ему предупреждения (уведомления) об ограничении или прекращении предоставления коммунальной услуги. Предупреждение (уведомление) направляется потребителю Управляющей компанией по почте заказным письмом (с описью вложения) по адресу соответствующего жилого (нежилого) помещения, по которому образовалась задолженность по оплате потребленной коммунальной услуги. Указанное в настоящем пункте предупреждение (уведомление) является юридически значимым сообщением (статья 165.1 Гражданского кодекса РФ).

Предоставление коммунальной услуги возобновляется в течение 2-х календарных дней со дня погашения потребителем задолженности по оплате коммунальной услуги и оплаты расходов, связанных с возобновлением оказания коммунальной услуги.

10.4. В случае, если в срок до 5 числа месяца, следующего за расчетным, от Собственника помещений не поступило обращений на качество услуг по содержанию, ремонту МКД, коммунальным услугам, услугам управления, то считается, что указанные услуги оказаны в полном объеме и подлежат оплате в порядке, предусмотренном разделом 5 настоящего договора в полном объеме.

10.5. Дополнительные услуги и работы, не предусмотренные Приложением № 2 к настоящему Договору, осуществляются по заявке собственника за дополнительную плату в размере, определенном прейскурантом, действующим в Управляющей организации. При выполнении вышеуказанных работ и услуг Управляющая организация имеет право привлечь третьих лиц.

10.6. Стороны установили, что обязанность Управляющей компании по надлежащему уведомлению Собственника считается исполненной с момента размещения соответствующего уведомления на информационном стенде в подъезде Собственника, в офисе Управляющей компании и (или) публикации его на официальном сайте Управляющей компании.

10.7. Собственник дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, изменение, использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование и иные действия, необходимые для выполнения Управляющей организацией принятых на себя обязательств.

10.8. Для исполнения договорных обязательств Собственник предоставляет следующие персональные данные – фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место своего рождения, адрес, семейное положение, сведения о зарегистрированном праве собственности на помещение, контактные телефоны, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации положений настоящего Договора в части осуществления функций Управляющей организации, возложенных на неё действующим законодательством РФ и заключенными договорами управления с Собственниками - субъектами персональных данных функций по управлению и техническому обслуживанию (содержанию и ремонту) состава общего имущества МКД включая функции по учёту, начислению, выставлению квитанции и сбору платы за жилищные, коммунальные, иные и прочие услуги, ведения паспортного регистрационного учёта, взыскание дебиторской задолженности с физических лиц (Собственников и нанимателей) за которыми числится задолженность по оплате за оказанные им жилищные, коммунальные и прочие услуги. Персональные данные используются исключительно в целях выполнения настоящего Договора.

10.9. Стороны договорились, что факсимильные подписи руководителя Управляющей организации в настоящем договоре имеют юридическую силу, подтверждают факт надлежащего заключения договора уполномоченным лицом.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ

11.1. Настоящий Договор заключается сроком на 1 (один) год.

11.2. Договор вступает в силу с момента подписания его первым Собственником помещения в МКД.

11.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны в том случае, если они совершены в письменной форме и утверждены общим собранием собственников помещений МКД в порядке, предусмотренном действующем законодательством или произведены в соответствии с условиями настоящего договора.

В случае возникновения необходимости изменений договора или его отдельных частей, направления заинтересованной стороны другой предложения об этом, не проведения общего собрания собственниками помещений МКД по предложенным изменениям, в соответствии с нормами и смыслом ч. 2 ст. 432, ч. 1 ст. 433, 435, 438 Гражданского Кодекса РФ, ст. 10 ЖК РФ изменения договора считаются принятыми, если большинством собственников совершены действия, подтверждающие принятие предложения.

11.4. Договор подлежит изменению в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей организации иные правила, чем те, которые закреплены в договоре. Указанные изменения вступают в силу с момента, указанного в нормативном акте, и не требуют дополнительного переоформления договора.

11.5. Данный договор является обязательным для всех собственников дома.

11.6. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления МКД за 60 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на тот же срок на тех же условиях.

11.7. В случае досрочного расторжения договора по инициативе Собственника, последний обязан уплатить задолженность перед Управляющей организацией и предоставить в Управляющую организацию надлежаще заверенные копии следующих документов: уведомление о проведении общего собрания, протокол общего собрания, все решения собственников, платежные документы, подтверждающие оплату услуг и работ Управляющей организации всеми Собственниками.

11.8. По инициативе Управляющей организации настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке, о чем собственники обладающие более 25% голосов от общего количества голосов собственников в МКД, должны быть предупреждены за 60 календарных дней до даты прекращения настоящего Договора.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью.

12.2. Приложения к настоящему Договору:

- Приложение №1 «Состав общего имущества МКД»;
- Приложением № 2 «Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД»;
- Приложение № 3 «Стоимость работ и услуг, согласно Приложению № 2»
- Приложение № 4 «Граница эксплуатационной ответственности по содержанию и ремонту общего имущества МКД»
- Приложение № 5 «Периодичность плановых и частичных осмотров элементов и помещений здания с выполнением работ»
- Приложение № 6 «Перечень работ по содержанию жилых домов»

12.3. Настоящий Договор составлен в двух идентичных экземплярах, по одному для каждой из сторон.

Адреса и реквизиты сторон:

ООО УК «СервисДом»
 тел. 204-89-06 (диспетчер)
 тел. 204-89-07 (бухгалтер)
 Юр.адрес: 630106,
 г. Новосибирск, ул. Зорге, 90
 Факт.адрес: ул. Зорге, 94
 ИНН/КПП 5403218337 / 540301001
 ОГРН 1085403018612
 Сибирский банк ПАО Сбербанк г. Новосибирск
 р/сч. 407 028 103 440 500 01895
 БИК 045004641

Директор _____ /Г.Н. Макарова/

М.П.



Ф.И.О. собственника:

XX

паспорт: серия XXXXXXXX номер XXXXXXXXXXXXXXXX

выдан «XXXXXXX» XXXXXXXXXXXXXXXX 20 XX г.

кем выдан XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX

проживающий по адресу: индекс XXXXXXXXXXXXXXXX

XX

тел. XXXXXXXXXXXXXXXX

(подпись собственника)

Ф.И.О. собственника:

XX

паспорт: серия XXXXXXXX номер XXXXXXXXXXXXXXXX

выдан «XXXXXXX» XXXXXXXXXXXXXXXX 20 XX г.

кем выдан XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX

проживающий по адресу: индекс XXXXXXXXXXXXXXXX

XX

тел. XXXXXXXXXXXXXXXX

(подпись собственника)