

ДОГОВОР управления многоквартирным домом

г. Южно-Сахалинск

« ____ » _____ 20__ г.

Настоящий договор управления многоквартирным домом (далее – Договор, Договор управления) заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Курильская __ от « ____ » _____ 20__ г. № __ между Сторонами: с одной стороны « _____ » в лице директора _____, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» (УО), и с другой стороны собственник *жилого помещения № _____* в многоквартирном доме, (далее – собственник помещения) _____, являющийся собственником жилого помещения на основании свидетельства о собственности (выписка из ЕГРН), номер государственной регистрации права _____ от _____, именуемый в дальнейшем собственник помещения, о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Условия Договора управления МКД устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД.

1.2. Управляющая организация осуществляет свою деятельность на основании лицензии на управление многоквартирными домами от « ____ » _____ 20__ г. № _____.

1.3. При исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются положениями настоящего Договора и положениями:

- Жилищного кодекса Российской Федерации;
- Гражданского кодекса Российской Федерации;
- Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

- постановления Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Правила предоставления коммунальных услуг);

- постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (далее – Правила содержания общего имущества);

- постановления Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;

- постановления Правительства Российской Федерации 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;

- иных нормативно-правовых документов.

В случае изменения действующего законодательства в части, затрагивающей условия Договора, положения настоящего Договора действуют постольку, поскольку не противоречат действующему законодательству.

1.4. Управление многоквартирным домом, исходя из его технического состояния и задания собственников помещений, осуществляется по Договору в целях сохранения многоквартирного дома в существующем состоянии, отвечающем требованиям надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

1.5. Настоящий Договор размещается Управляющей организацией в ГИС ЖКХ (www.dom.gosuslugi.ru) в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение срока действия Договора, за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а именно:

– оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме,

– обеспечивать предоставление коммунальных услуг (холодного водоснабжения, водоотведения, горячего водоснабжения, отопления, электроснабжения) собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме (далее – потребителям),

– осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

2.2. Состав, состояние общего имущества и границы эксплуатационной ответственности внутридомовых инженерно-технических сетей объекта управления определены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечислены в Приложении № 2. Стоимость услуг по управлению и техническому обслуживанию МКД перечислены в Приложении № 3. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД утверждается общим собранием собственников помещений в МКД и не может быть утвержден в объеме менее минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290.

Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД может быть изменен (в том числе дополнен) только решением общего собрания собственников помещений в МКД.

2.4. Качество предоставляемых коммунальных услуг соответствует требованиям, приведенным в приложении № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

2.5. Перечень коммунальных услуг и тарифы на них указаны в Приложении № 4 к Договору.

2.6. Управляющая организация обязана приступить к управлению многоквартирным домом не ранее даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. В рамках выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору **Управляющая организация обязана:**

3.1.1 Обеспечивать собственными силами и/или с привлечением подрядных организаций оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту в объеме, предусмотренном Перечнем услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД (Приложение № 2 к Договору).

Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в МКД обеспечивается, в том числе, путем:

- а) определения способа оказания услуг и выполнения работ;
- б) подготовки заданий для исполнителей услуг и работ;
- в) выбора, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в МКД;
- г) заключения соответствующих договоров с организациями, осуществляющими поставки коммунальных ресурсов, в т.ч. прием сточных вод;
- д) осуществления контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;

3.1.2. Предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в МКД и пользующимся помещениями в этом доме лицам в соответствии со степенью благоустройства МКД, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;

- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление (*теплоснабжение*);

3.1.3. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД, а также необходимых для приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в МКД.

3.1.4. Проводить плановые и внеплановые общие и частичные осмотры общего имущества МКД. Результаты осмотров оформлять письменно путем составления Актов осмотра в порядке, установленном Правилами содержания общего имущества.

3.1.5. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Объекта управления, определенных энергосервисными договорами и решениями общих собраний собственников помещений в МКД.

3.1.6. Осуществлять расчеты за предоставленные жилищно-коммунальные услуги, в том числе:

а) начислять обязательные платежи за жилищно-коммунальные услуги, установленные решением общего собрания собственников помещений в МКД.

б) формировать и предоставлять Собственнику платежный документ не позднее 3 (третьего) числа месяца, следующего за истекшим месяцем;

в) принимать от Собственников плату за содержание и ремонт общего имущества в МКД, коммунальные и другие услуги согласно настоящему Договору и платежному документу;

г) производить в установленном Правилами предоставления коммунальных услуг порядке с учетом особенностей, установленных нормативными актами, регулирующими порядок установления и применения социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги, в случае если в субъекте Российской Федерации принято решение об установлении такой социальной нормы;

д) осуществлять перерасчет размера платы за помещение и/или платы за коммунальные услуги на основании обращения Собственника в случаях, предусмотренных законодательством, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, а также за период временного отсутствия Собственника в занимаемом помещении.

При этом по желанию Собственника (оформленному в письменном виде) излишне уплаченные Собственником суммы подлежат зачету при оплате будущих расчетных периодов.

3.1.7. В соответствии с письменным распоряжением Собственника принимать плату за жилищно-коммунальные услуги, предоставляемые в рамках настоящего Договора, от всех нанимателей и арендаторов помещений в МКД, принадлежащих Собственнику.

3.1.8. Принимать, хранить и передавать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением МКД документы в порядке, предусмотренном постановлениями Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, от 15.05.2013 № 416, а также осуществлять их актуализацию и восстановление (при необходимости).

Управляющая организация в течение 3 (трех) рабочих дней с даты принятия решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа управления обязана передать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, лицу, принявшему на себя обязательства по управлению многоквартирным домом, вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ либо ЖК, ЖСК, либо в случае непосредственного управления МКД одному из собственников помещений в МКД, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления МКД, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в МКД.

3.1.9. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию.

Аварийно-диспетчерская служба (далее – АДС) осуществляет прием и исполнение поступивших заявок от собственников и пользователей помещений в соответствии с положениями раздела 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 года № 416.

Информация о телефонах АДС размещается в местах, доступных всем собственникам помещений в МКД: в помещениях общего пользования и/или лифтах МКД, а также на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет, в ГИС ЖКХ.

3.1.10. Обеспечить сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в МКД, а также о лицах, использующих общее имущество в МКД на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в МКД), включая ведение актуальных списков в электронном виде и/или на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

3.1.11. Организовать подготовку предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в МКД для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в МКД, в том числе:

а) разработку перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также по результатам осмотра общего имущества собственников помещений в МКД;

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

в) подготовку предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) МКД, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;

г) подготовку предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в МКД в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в МКД, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора.

3.1.12. Вести претензионную и исковую работу в соответствии с гражданским и жилищным законодательством, в том числе при наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества собственников помещений в МКД, поврежденного в результате наступления страхового случая (в случае, если общее имущество собственников помещений в МКД застраховано). Порядок восстановления поврежденного имущества определяется условиями договора страхования.

3.1.13. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять собственникам помещений в МКД отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год путем его размещения на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет и в ГИС ЖКХ. При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес Управляющей организации в течение 15 дней с момента представления Отчета, Отчет считается утвержденным без претензий и возражений.

В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб Собственников (нанимателей, арендаторов) и принятые меры по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.14. Организовать прием и рассмотрение обращений, заявок и предложений Собственников и пользователей помещений в МКД.

По письменным и электронным запросам, направляемым на юридический адрес или официальную электронную почту Управляющей организации, представляет собственникам и пользователям помещений информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказываемых услуг и (или) выполняемых работ, размере платы, а также иную обязательную к раскрытию информацию в течение одного дня, следующего за днем поступления запроса (обращения).

Если запрашиваемая информация относится к обязательной для раскрытия на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в

пределах земельного участка, на вывесках и информационных стендах (стойках) в управляющей организации или в ГИС ЖКХ, то собственнику или пользователю помещения в письменном ответе указывается место размещения запрашиваемой информации в предусмотренные законодательством сроки.

Рассмотрение обращений по вопросам, не связанным с раскрытием информации, указанной в пунктах 31, 32 и 34 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 года № 416, составляет не более 10 (десяти) рабочих дней со дня получения управляющей организацией соответствующего запроса (обращения).

По своему усмотрению ответы на наиболее часто задаваемые вопросы Управляющая организация размещает на своем официальном сайте в сети Интернет.

3.1.15. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) собственников помещений в МКД на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии) направлять Собственнику ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

3.1.16. Организовать и вести личный прием собственников помещений в МКД и других законных пользователей помещений в МКД представителями Управляющей организации по вопросам выполнения настоящего Договора не реже одного раза в месяц. Прием осуществляется по месту нахождения офиса управляющей организации, указанного в настоящем Договоре, в установленные часы приема.

3.1.17. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в МКД без соответствующих решений общего собрания собственников помещений в МКД.

При выявлении случаев использования общего имущества собственников помещений в МКД без соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД Управляющая организация при необходимости направляет уведомления о выявленном факте в государственную жилищную инспекцию и совет МКД.

В случае принятия решения об определении Управляющей организации лицом, которое от имени собственников помещений в МКД уполномочено на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в МКД (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), Управляющая организация заключает соответствующий договор на условиях, определенных решением общего собрания собственников помещений в МКД, в том числе в части оплаты.

Денежные средства, поступающие по указанному договору, расходуются в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в МКД и законодательства РФ.

Управляющая организация, будучи уполномоченной решением собрания собственников помещений в МКД, на заключение договоров об использовании общего имущества, обеспечивает также охрану и защиту интересов собственников помещений от незаконного использования общего имущества, включая представление интересов собственников помещений в судах при предъявлении негаторного, виндикационного и иного вещно-правового исков, взыскании неосновательного обогащения, причиненного общему имуществу ущерба.

3.1.18. Обеспечить участие представителей собственников помещений в МКД в осуществлении контроля за качеством оказываемых Управляющей организацией услуг и выполняемых работ, в том числе при их приемке.

Представитель собственников помещений в МКД для участия в осуществлении контроля за качеством оказываемых Управляющей организацией услуг и выполняемых работ, в том числе при их приемке, определяется решением общего собрания собственников помещений в МКД (уполномоченное лицо). В случае, если соответствующее решение не принято общим собранием собственников помещений в МКД, Управляющая организация уведомляет о приемке работ совет МКД.

3.1.18.1. Участие уполномоченного лица или председателя совета МКД в приемке работ осуществляется с учетом действующих технических регламентов, в том числе, с учетом положений, касающихся техники безопасности.

3.1.18.2. Отказ уполномоченного лица или председателя совета МКД от участия в приемке работ, а также неявка в назначенное время не являются основанием для отмены выполнения ранее назначенных работ.

3.1.19. Осуществлять по заявлению Собственника ввод в эксплуатацию индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг с составлением

соответствующего акта. В акте ввода в эксплуатацию индивидуального (квартирного) прибора учета в обязательном порядке указываются начальные показания такого прибора.

Также Управляющая организация обязана осуществлять ввод в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета после его ремонта, замены и поверки в срок и порядке, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.20. Выдавать в день обращения копии из финансового лицевого счета, различные справки установленного образца и иные предусмотренные действующим законодательством документы на основании соответствующего обращения Собственника.

3.1.21. Представлять Собственнику предложения о необходимости проведения капитального ремонта МКД для рассмотрения данного вопроса общим собранием собственников помещений в МКД.

В случае, если фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора, УО вправе не направлять предложения о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД собственникам помещений в МКД.

3.1.22. Производить сверки расчетов по платежам, внесенным Собственником по настоящему Договору, на основании соответствующего обращения Собственника, а также производить проверку правильности исчисления предъявленного Собственнику к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты потребителя за предоставленные жилищно-коммунальные услуги, правильности начисления потребителю неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать Собственнику документы, содержащие правильно начисленные платежи. Выдаваемые Собственнику документы по его просьбе должны быть заверены подписью руководителя и печатью Управляющей организации.

3.1.23. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.24. Принимать от Собственника показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных Собственником сведений об их показаниях.

3.1.25. На основании заявки Собственника составлять Акты о фактах предоставления коммунальных и/или жилищных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.26. Не чаще 1 раза в 3 месяца проводить проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, факта их наличия или отсутствия.

3.1.27. Не чаще 1 (одного) раза в 3 (три) месяца проводить проверки достоверности представленных Собственником сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки (в случаях, когда снятие показаний таких приборов учета и распределителей осуществляет Собственник).

3.1.28. Для проведения проверок, указанных в пунктах 3.1.26–3.1.27 настоящего Договора, устанавливается следующий порядок, предусмотренный Правилами предоставления коммунальных услуг:

а) Управляющая организация направляет Собственнику способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения, или вручает под подпись письменное извещение с предложением сообщить об удобных для Собственника дате и времени допуска представителя Управляющей организации для совершения проверки и разъяснением последствий бездействия Собственника или его отказа в допуске к приборам учета;

б) Собственник обязан в течение 7 (семи) календарных дней со дня получения указанного извещения сообщить Управляющей организации способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения исполнителем, об удобных для него дате (датах) и времени в течение последующих 10 (десяти) календарных дней, когда Собственник может обеспечить допуск представителя Управляющей организации в занимаемое им жилое или нежилое помещение для проведения проверки. Если Собственник не может обеспечить допуск представителя Управляющей организации в занимаемое им жилое помещение по причине временного отсутствия, то он обязан сообщить об иных возможных дате и времени допуска для проведения проверки;

в) если Собственник не сообщил о возможной дате проведения проверки, Управляющая организация повторно направляет письменное извещение, а Собственник обязан в течение 7 (семи) календарных дней со дня получения такого извещения сообщить Управляющей организации способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения, о дате и времени допуска для проведения проверки;

г) представитель Управляющей организации в согласованные с Собственником дату и время обязан провести проверку и составить акт проверки и передать 1 (один) экземпляр акта Собственнику. Акт проверки подписывается Управляющей организацией и Собственником, а в случае отказа Собственника от подписания акта – Управляющей организацией и 2 (двумя) незаинтересованными лицами;

д) если Собственник не ответил на повторное уведомление Управляющей организации либо 2 (два) раза и более не допустил представителя Управляющей организации в занимаемое им помещение и при этом в отношении Собственника, у Управляющей организации отсутствует информация о его временном отсутствии, Управляющая организация составляет акт об отказе в допуске к прибору учета. Акт об отказе в допуске Управляющей организации к приборам учета, расположенным в помещении Собственника, подписывается Управляющей организацией и Собственником, а в случае отказа Собственника от подписания акта – Управляющей организацией и 2 (двумя) незаинтересованными лицами.

3.1.29. При наличии общедомового прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в сроки, определенные договорами с ресурсоснабжающими организациями, и заносить полученные показания в журнал учета показаний общедомовых приборов учета.

При этом по требованию Собственника в течение 1 (одного) рабочего дня со дня обращения ему предоставляется возможность ознакомиться со сведениями о показаниях общедомовых приборов учета.

Сохранность информации о показаниях общедомовых, индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета сохраняется Управляющей организацией в течение не менее 3 (трех) лет.

3.1.30. Информировать Собственника в порядке и сроки, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг, о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.31. Информировать Собственника о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 10 (десять) рабочих дней до начала перерыва.

3.1.32. Согласовать с Собственником устно время доступа в занимаемое им помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 (три) рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать:

- дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;
- номер телефона, по которому Собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня получения уведомления;
- должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

3.1.33. При направлении своих представителей обязать их предъявлять документы, подтверждающие их личность и наличие у них полномочий на доступ в помещение Собственника для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных Собственником сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг, Правилами предоставления жилищных услуг и настоящим Договором.

Наличие полномочий у представителя Управляющей организации подтверждается нарядом, приказом, заданием Управляющей организации о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иным подобным документом.

3.1.34. Предоставлять Собственнику в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию о помесячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям общедомовых приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в МКД, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов

потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды за расчетный период, запрашиваемый Собственником.

3.1.35. Направлять средства, полученные в качестве разницы при расчете размера платы за коммунальные услуги с применением повышающих коэффициентов, на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

3.1.36. Осуществлять взаимодействие с представителями совета МКД в порядке, установленном законодательством и условиями настоящего Договора, в том числе по следующим направлениям:

а) совместное обсуждение предложений о порядке пользования общим имуществом в МКД (в том числе земельным участком, на котором расположен МКД), о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, обсуждение проектов договоров, заключаемых в отношении общего имущества в МКД и предоставления коммунальных услуг;

б) осуществления контроля за оказанием услуг и/или выполнением работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД и за качеством предоставляемых коммунальных услуг.

3.1.37. Представлять интересы Собственника во взаимодействии с третьими лицами по вопросам управления МКД в целях исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2. В рамках выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору **Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и оказания услуг в рамках настоящего Договора (собственными силами и/или с помощью привлеченных организаций).

3.2.2. Осуществлять обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения настоящего Договора, нормами действующего законодательства.

3.2.3. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

– для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), общедомовых приборов учета;

– для доставки платежных документов собственникам помещений в МКД;

– для начисления платы за коммунальные услуги, подготовки и доставки платежных документов;

– для ведения досудебной и судебной работы, направленной на снижение размера задолженности собственников и иных потребителей за услуги и работы, оказываемые и выполняемые по договору, а также для взыскания задолженности с собственников и пользователей.

3.2.4. Готовить предложения общему собранию собственников помещений в МКД по установлению на предстоящий год:

– размера платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД;

– перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД.

3.2.5. Требовать допуска представителей Управляющей организации в помещение, занимаемое Собственником, в соответствии с положениями действующего законодательства Российской Федерации.

3.2.6. Требовать своевременного внесения платы за предоставленные жилищно-коммунальные услуги ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.2.7. В случае образования задолженности за предоставленные жилищно-коммунальные услуги требовать ее погашения в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, в том числе в судебном порядке.

3.2.8. Требовать от Собственника предоставления информации, необходимой для выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.2.9. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом Собственником жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной

воды, горячей воды, электрической энергии, и составлять акт об установлении количества таких граждан.

3.2.10. Устанавливать правила проживания в МКД, не противоречащие гражданскому и жилищному законодательству РФ.

3.2.11. Заключать договоры о передаче общего имущества в МКД в пользование третьим лицам, использовании такого имущества в случае, если имеется соответствующее решение общего собрания собственников помещений в МКД, принятое в порядке, установленном частью 1 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.2.12. Ограничивать предоставление коммунальных услуг в случаях, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.13. Оказывать Собственнику иные услуги, выполнять по поручению Собственника дополнительные работы на основании отдельных договоров.

3.2.14. Осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность в соответствии с решениями общего собрания собственников помещений в МКД.

3.2.15. При наличии решения общего собрания собственников помещений в МКД выделить и оснастить специальные места для курения на открытом воздухе или в изолированных помещениях общего пользования, которые оборудованы системами вентиляции.

3.2.16. Заключить за отдельную от настоящего Договора плату договор страхования объектов общего имущества Собственника со страховой организацией в случае принятия такого решения общим собранием Собственников помещений.

3.3. В рамках настоящего Договора **Собственник обязан:**

3.3.1. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования помещениями, а также Правила содержания общего имущества.

3.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные соответствующими решениями общего собрания собственников помещений в МКД, на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

3.3.3. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы:

– подтверждающие его права на льготы, а также права на льготы лиц, проживающих в помещении, занимаемом Собственником;

– подтверждающие право собственности на помещение.

3.3.4. Своевременно информировать УО о смене Собственника помещения и предоставлять в УО необходимые документы.

3.3.5. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в АДС, а при наличии возможности – принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

3.3.6. При обнаружении неисправностей, повреждений общедомового, индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в Управляющую организацию.

3.3.7. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать общедомовые, индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.8. Обеспечивать проведение проверок установленных за счет Собственника индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, а также направлять исполнителю копию свидетельства о поверке или иного документа, удостоверяющего результаты поверки прибора учета, осуществленной в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений.

3.3.9. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в

занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.3.10. Допускать представителей Управляющей организации в занимаемое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в порядке, указанном в пунктах 3.1.26–3.1.28 настоящего Договора, но не чаще 1 (одного) раза в 3 (три) месяца.

3.3.11. Информировать исполнителя об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им помещении, не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

3.3.12. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.4. В рамках настоящего Договора **Собственник вправе:**

3.4.1. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.2. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного к уплате размера платы за коммунальные услуги, в том числе с использованием цен (тарифов) на электрическую энергию (мощность), установленных для населения и приравненных к нему категорий потребителей в пределах и сверх социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), в случае если в субъекте Российской Федерации принято решение об установлении такой социальной нормы, а также о наличии (об отсутствии) задолженности или переплаты Собственника за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней).

3.4.3. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.4. Получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

3.4.5. Требовать в случаях и порядке, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия Собственника в занимаемом помещении.

3.4.6. Требовать изменения размера платы за коммунальную услугу по электроснабжению с учетом социальной нормы потребления электрической энергии (мощности) в случаях и порядке, которые предусмотрены нормативными правовыми актами, регулирующими порядок установления и применения такой социальной нормы, в случае если в субъекте Российской Федерации принято решение об установлении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности).

3.4.7. Требовать снижения размера платы за содержание и ремонт помещения в случаях и порядке, установленном Правилами содержания общего имущества.

3.4.8. В случаях, предусмотренных законодательством, обратиться к Управляющей организации с заявлением об изменении размера платы за работы и/или услуги, выполняемые/оказываемые по настоящему Договору.

Заявление об изменении размера указанной платы может быть направлено в письменной форме или сделано устно в течение 6 (шести) месяцев после соответствующего нарушения и подлежит обязательной регистрации Управляющей организацией.

3.4.9. Требовать от представителя Управляющей организации предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в помещение Собственника для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных Собственником сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, предусмотренных Правилами предоставления

коммунальных услуг, Правилами предоставления жилищных услуг и настоящим Договором.

3.4.10. Требовать от Управляющей организации совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой прибор учета по функциональным возможностям отличается от общедомового прибора учета, которым оснащен МКД, не позднее месяца, следующего за днем его установки, а также требовать осуществления расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1 (первого) числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

3.4.11. При наличии индивидуальных, общих (квартирных) или комнатных приборов учета ежемесячно снимать показания и передавать полученные показания Управляющей организации не позднее 25 числа отчетного месяца.

3.4.12. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД.

3.4.13. Привлекать для контроля качества выполняемых по настоящему Договору работ и оказываемых услуг сторонние организации, специалистов, экспертов. Соответствующее поручение Собственника оформляется в письменном виде.

3.4.14. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе настоящими Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

3.4.15. На общем собрании собственников помещений в МКД принять решение и поручить УО выполнение мероприятий по выделению и оснащению специальных мест для курения на открытом воздухе или в изолированных помещениях общего пользования, оборудованных системами вентиляции.

3.5. В рамках настоящего Договора Собственник **не вправе:**

3.5.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей.

3.5.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

3.5.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и/или технической документацией на МКД, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и/или технической документацией на МКД.

3.5.4. Осуществлять реконструкцию, переустройство и/или перепланировку помещения без соответствующих разрешительных документов.

3.5.5. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.

3.5.6. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в МКД будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия.

3.5.7. Несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

3.5.8. Загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

3.5.9. Создавать повышенный шум в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы разрешается производить в период с 8.00 до 20.00).

4. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ПОМЕЩЕНИЯ И РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ

4.1. Плата за содержание и ремонт помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

4.2. Расчетный период для оплаты жилищно-коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

4.3. Размер платы за помещение определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме. Размер платы определяется с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок 1 (один) год. Размер платы должен быть соразмерным утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ, позволяющим осуществлять надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

4.4. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за помещение на следующий год, то Управляющая организация осуществляет расчеты в соответствии с ранее утвержденным собственниками размером платы (за прежний период). Если собственниками помещений ранее размер платы не утверждался или решение общего собрания собственников в части утверждения размера платы признано ничтожным, Управляющая организация осуществляет расчеты по ценам, установленным уполномоченным органом в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.5. Размер платы Собственника за содержание и ремонт помещения определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 (один) квадратный метр такой площади в месяц.

4.6. Размер платы за помещение может быть уменьшен в соответствии с Правилами содержания общего имущества.

4.7. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

В случае установления тарифов (цен) для потребителей, дифференцированных по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных услуг, размер платы за коммунальные услуги определяется с применением таких тарифов (цен), если у Собственника установлен индивидуальный, общий (квартирный) или комнатный прибор учета, позволяющий определить объемы потребленных коммунальных услуг дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных услуг.

4.8. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещении Собственника, рассчитывается в соответствии с положениями раздела VI «Порядок расчета и внесения платы за коммунальные услуги» Правил предоставления коммунальных услуг.

Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещении Собственника, оснащенного индивидуальными приборами учета, рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг.

Фактический объем потребления коммунальных услуг определяется на основании показаний индивидуальных приборов учета, установленных в помещении Собственника и предоставленных им в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг и пунктом 3.4.13 настоящего Договора.

Порядок определения размера платы установлен Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.9. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в МКД определяется в соответствии с положениями раздела VI «Порядок расчета и внесения платы за коммунальные услуги» Правил предоставления коммунальных услуг.

4.10. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Плата за содержание и ремонт помещения вносится соразмерно доле Собственника в общем имуществе собственников помещений в МКД.

4.11. Неиспользование Собственником занимаемого им помещения не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги.

При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется

с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.12. В случае несвоевременной и/или не полной оплаты Собственником помещения коммунальных услуг Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

4.13. Сумма начисленных пеней указывается в отдельном платежном документе. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

4.14. В случае оказания услуг и/или выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, 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.

При этом услуги и работы считаются оказанными или выполненными с ненадлежащим качеством в случае их несоответствия требованиям Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, иным требованиям законодательства Российской Федерации и условиям настоящего Договора.

4.15. Не допускается изменение размера платы вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, а также 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.

4.16. Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ, оказываемых и выполняемых по настоящему Договору, и/или превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в Акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.17. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

5. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

5.1. Собственники помещений в МКД осуществляют контроль за исполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, в том числе:

– контроль за содержанием общего имущества в МКД в соответствии с Правилами содержания общего имущества, иными нормативными документами и условиями настоящего Договора;

– контроль за предоставлением коммунальных услуг в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, иными нормативными документами и условиями настоящего Договора.

5.2. В рамках осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору собственники помещений в МКД вправе:

5.2.1. Получать от Управляющей организации информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и/или выполненных работ.

5.2.2. Проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы).

5.2.3. Требовать от Управляющей организации устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

5.2.4. Принимать участие в осмотрах общего имущества в МКД, проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту.

5.2.5. В случаях, если это не противоречит действующим правовым актам, техническим регламентам и т. п., лично присутствовать во время выполнения

работ/оказания услуг Управляющей организацией, а также использовать средства видеонаблюдения, знакомиться с актами технического состояния МКД и, при необходимости, подписывать такие акты.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

6.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

6.3. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон настоящего Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независящие от сторон обстоятельства.

6.4. При этом к обстоятельствам непреодолимой силы не относятся нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны настоящего Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство стороны Договора.

6.5. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в настоящем Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственнику счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт помещения, предусмотренный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

6.6. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 2 (двух) месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

6.7. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана осуществлять перерасчет размера платы за помещение и/или платы за коммунальные услуги на основании обращения Собственника в соответствии с условиями настоящего Договора.

6.8. В случае если Собственник не сообщил Управляющей организации об изменении количества зарегистрированных граждан в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа и Управляющая организация располагает сведениями о временно проживающих в жилом помещении таких потребителей, Управляющая организация вправе составить акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении и обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

Указанный акт в течение 3 (трех) дней со дня его составления направляется исполнителем в органы внутренних дел и/или органы, уполномоченные на осуществление функций по контролю и надзору в сфере миграции.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Срок действия настоящего Договора составляет 1 год. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.2.1. По соглашению сторон в порядке, определенном и согласованном сторонами.

7.2.2. В судебном порядке.

7.2.3. В связи с окончанием срока действия Договора, если одной из сторон получено заявление от другой стороны о намерении расторгнуть настоящий Договор.

7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке в случаях, установленных положениями Жилищного кодекса Российской Федерации, гражданского законодательства.

7.3.1. В случае если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора и при наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД Собственники вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке.

Невыполнение Управляющей организацией условий настоящего Договора подтверждается соответствующими Актами, составленными в соответствии с пунктом 3.1.25 настоящего Договора.

Управляющая организация должна быть уведомлена о расторжении настоящего Договора не позднее чем за два месяца до его прекращения путем направления ей копии протокола общего собрания собственников помещений в МКД.

7.3.2. Управляющая организация вправе досрочно расторгнуть Договор в следующих случаях существенного нарушения собственниками своих обязательств:

– когда неполное внесение собственниками платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в том числе исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением собственниками платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности собственников по внесению платы по Договору за последние 6 (шесть) календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за один месяц.

7.3.3. При принятии Управляющей организацией решения о досрочном расторжении Договора в случае, предусмотренном в пункте 7.4.2 Договора, Управляющая организация уведомляет об этом собственников помещений не менее чем за 2 (два) месяца до расторжения Договора путем направления уведомления уполномоченному собственниками лицу и/или указанием на расторжение Договора в платежных документах, направляемых собственникам помещений, на информационных стендах с предложением провести общее собрание собственников помещений по вопросу избрания новой управляющей организации или иного способа управления многоквартирным домом. Договор прекращается с соблюдением правил пункта 2 статьи 200 Жилищного кодекса Российской Федерации.

7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в порядке, установленном гражданским законодательством и условиями настоящего Договора.

7.5. Договор считается прекращенным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками.

7.6. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (оказанных услуг и выполненных работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.7. В случае переплаты Собственником по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника письменное распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный им счет излишне полученных ею средств.

7.8. Изменение условий настоящего Договора в одностороннем порядке не допускается.

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

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Представительство (офис) Управляющей организации находится по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Курильская 44.

8.2. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. Переговоры проводятся при участии представителя Управляющей организации, уполномоченного от собственников лица (и/или председателя совета многоквартирного дома), а также лица, заявляющего разногласия, и результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения должны быть письменно зафиксированы.

8.3. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Объекта управления по заявлению одной из сторон.

8.4. Уплата взносов на капитальный ремонт общего имущества в МКД осуществляется в порядке и сроки, установленные в соответствии с жилищным законодательством.

8.5. Все Приложения к Договору, а также дополнительные соглашения и документы, оформляемые в порядке, установленном Договором, являются неотъемлемой частью Договора и действуют на период, указанный в них или установленный Договором. К настоящему Договору прилагаются:

Приложение № 1 – Состав общего имущества и границы эксплуатационной ответственности;

Приложение № 2 – Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;

Приложение № 3 – Стоимость услуг ООО «Управляющая компания «Холидэй» по управлению и техническому обслуживанию МКД;

Приложение № 4 - Перечень коммунальных услуг и тарифы.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

--	--

Состав общего имущества многоквартирного жилого дома и границы эксплуатационной
ответственности.

В состав общего имущества входят:

1. Помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:
 - межквартирные лестничные площадки,
 - лестницы,
 - коридоры,
 - технические этажи.
 - подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
 - иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников.
2. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные плиты; окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты)
3. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения;
4. Земельный участок, (при наличии межевания, с момента регистрации кадастрового паспорта), на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и расположенные на указанном земельном участке.
5. Кровля многоквартирного дома.
6. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения общего пользования, состоящие из:
 - стояков,
 - ответвлений от стояков, в помещении собственника до первого отключающего устройства, расположенного на этих ответвлениях (не включая указанное устройство),
 - механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
8. В состав общего имущества входит внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры также другого оборудования, расположенного на этих сетях (отопительных приборов в местах общего пользования)
9. В состав общего имущества входит внутридомовая система электроснабжения, состоящая из:
 - вводных шкафов, вводно-распределительных устройств (ВРУ).
 - этажных щитков и шкафов,
 - осветительных установок помещений общего пользования,
 - сетей (кабелей) от внешней границы (ВРУ) до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.
10. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома.
При наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, границей эксплуатационной ответственности является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.
11. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным оборудованием, является:
 - по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные проемы и входная дверь в квартиру (не включая саму дверь, оконные рамы и внутреннюю отделку стен);
 - на системах горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль, не включая сам вентиль)
 - на системе канализации - плоскость растрюба тройника на стояке канализации
 - по электрооборудованию - вводные зажимы индивидуального квартирного прибора учета электроэнергии.

Директор ООО «Управляющая Компания «Холидэй» /

Собственник /

**ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В
МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

1. Управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме:	
Наименование работ и услуг	Периодичность
1. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования	
1. Подметание полов во всех помещениях общего пользования.	5 (пять) дней в неделю
2. Влажная уборка лестничных площадей и маршей.	5 (пять) дней в неделю
3. Мытьё и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования.	3 (три) раза в неделю
4. Протирка пыли с колпаков светильников.	2 (два) раза в месяц
5. Влажная протирка перил лестничных маршей, почтовых ящиков и шкафов для электросчетчиков.	5 (пять) дней в неделю
6. Подготовка здания к праздникам.	По мере необходимости
7. Частичная очистка и помывка фасада здания.	2 (два) раза в год
8. Полив и уход за цветами в помещениях.	3 (три) раза в неделю
II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	
9. Подметание земельного участка в летний период.	ежедневно
10. Полив тротуаров.	По мере необходимости
11. Скашивание травы.	2 (два) раза в месяц
12. Подрезка деревьев и кустов.	2 (два) раза в год
13. Полив газонов.	По мере необходимости
14. Посадка цветов на газонах.	1 (один) раз в месяц
15. Уход за цветами, прополка, поливка.	По мере необходимости
16. Уборка мусора, скошенной травы с газонов, очистка урн.	ежедневно
17. Очистка и текущий ремонт детских и площадок, элементов благоустройства.	По мере необходимости
18. Уборка мусора на контейнерных площадках.	Ежедневно
19. Ликвидация наледи.	При наличии наледи
20. Ручная отчистка от снега придомовой территории при отсутствии снегопада.	При наличии снежных заносов
21. Ручная отчистка от снега придомовой территории, автостоянки при снегопаде.	По мере необходимости и возможности выполнения работ
III. Услуги вывоза бытовых отходов.	
22. Вывоз твердых бытовых отходов	3(три) раза в неделю

23. Вывоз крупногабаритного мусора	При наличии крупного мусора
IV. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт	
24. Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей (ремонт) в системах водопровода и канализации, теплоснабжения, электротехнических устройств, водоснабжения, теплового узла, водомерного узла, помещений в котором находятся индивидуальные приборы учета, воды, тепла.	Ежедневно
25. Регулировка и наладка систем отопления.	По мере необходимости
26. Проверка и ремонт коллективных приборов учета.	1 (один) раз в месяц, ремонт по мере необходимости
27. Устранение предаварийных и аварийных ситуаций.	По мере возникновения таких ситуаций
28. Выполнение заявок от жильцов, касающихся содержания и эксплуатации общего имущества.	При наличии заявок
29. Обслуживание антенного хозяйства	Ежедневно
30. Мелкий ремонт, восстановление инженерных коммуникаций.	По мере необходимости
31. Восстановление освещения и вентиляции.	По мере необходимости
32. Восстановление (ремонт) незначительных повреждений водоотводящих устройств.	По мере необходимости
33. Окраска стен помещений общего пользования.	По мере необходимости
34. Восстановление организованного отвода воды с балконов, эркеров.	По мере необходимости
35. Устранение повреждений полов в местах общего пользования.	По мере необходимости
36. Восстановление защитно-отделочного покрытия пола.	По мере необходимости
37. Восстановление, окраска перегородок.	По мере необходимости
38. Мелкий ремонт, замена дверей, окон в помещениях общего пользования.	По мере необходимости
39. Круглосуточная охрана здания.	Ежедневно
V. Ремонт (Дополнительные работы)	
40. Ремонт, восстановление, модернизация оборудования, установленного на крыше.	По мере необходимости
41. Ремонт ограждений, поручней.	По мере необходимости
42. Ремонт, модернизация внутридомовых тепловых сетей	По мере необходимости
43. Ремонт, промывка отопительных элементов.	По мере необходимости
44. Ремонт модернизация общих, и индивидуальных тепловых пунктов.	По мере необходимости
45. Ремонт или замена неисправных общедомовых приборов учёта и	По мере необходимости

регулирования.	
46. Ремонт насосов, запорной арматуры, автоматических устройств.	По мере необходимости
47. Ремонт, замена узлов внутридомовых сетей горячего водоснабжения.	По мере необходимости
48. Ремонт, замена, проверка коллективных приборов учета.	По мере необходимости
49. Ремонт бойлеров, (подогрев гор. воды)	По мере необходимости
50. Ремонт, замена шкафов вводных и вводно-распределительных устройств.	По мере необходимости
51. Ремонт внутридомового электрооборудования общего пользования.	По мере необходимости
52. Ремонт, замена приборов учета электроэнергии и регулирования общего пользования.	По мере необходимости
53. Ремонт, замена осветительных установок помещений общего пользования	По мере необходимости
54. Ремонт, замена узлов внутридомовых сетей водоснабжения.	По мере необходимости
55. Ремонт, замена внутридомовых сетей канализации.	По мере необходимости
56. Ремонт, замена неисправных приборов учета, оборудования регулирования водоснабжения.	По мере необходимости
57. Ремонт арматуры водопроводной сети общего пользования.	По мере необходимости
58. Ремонт замена антенного оборудования.	По мере необходимости
59. Ремонт, замена внутридомовых сетей телефона, Интернета, иных коммуникационных сетей.	По мере необходимости
60. Ремонт объектов внешнего благоустройства.	По мере необходимости
61. Сооружение объектов внешнего благоустройства.	По мере необходимости

Директор
 ООО «Управляющая Компания «Холидэй» / /

Собственник / /

Стоимость услуг ООО «Управляющая компания «Холидэй»
по управлению и техническому обслуживанию МКД
№ 44 по ул. Курильская в г. Южно-сахалинске.

№ п/п	Вид услуг	Периодичность выполнения услуг	Цена услуги руб/кв.м
1.	Техническое обслуживание и содержание общедомового имущества дома, в том числе:		17,9
1.1.	Содержание и уборка лестничных клеток	5 раз в неделю	2,2
1.2.	Уборка придомовых территорий в т.ч окос территорий	5 раз в неделю 2 раза в месяц	1,8
1.3.	Дератизация и дезинсекция	факт	1,7
1.4.	Расчистка кровли от снега и сосулек	факт	0,8
1.5.	Частичный ремонт кровли	факт	1,5
1.6.	Механизированная расчистка придомовой территории от снега	факт	1,5
1.7.	Содержание и ремонт инженерного оборудования Электроэнергии	текущие ремонты	1,9
1.8.	Содержание и ремонт инженерного оборудования теплоснабжения	текущие ремонты	1,8
1.9.	Содержание и ремонт инженерного оборудования ГВС	текущие ремонты	1,7
1.10.	Содержание и ремонт инженерного оборудования ХВС и водоотведения(с прочисткой лежачков и выпуска канализации)	текущие ремонты	1,5
1.11.	Уборка контейнерной площадки	ежедневно	0,5
1.12.	Мытье окон	1 раз в месяц(летний период)	0,8
1.13.	Осмотр кровли	2 раза в год(весна, лето)	0,2
2.	Расходы по управлению общедомовым имуществом многоквартирных домов, в том числе:		23,2
2.1.	Услуги программиста	рабочие дни	0,8
2.2.	Работа Паспортного стола	рабочие дни	1,1
2.3.	Услуги по управлению	рабочие дни	21,3
3.	Текущий ремонт конструктивных элементов зданий и общего имущества многоквартирных домов	На основании утв.плана текущих ремонтов	0,9
4.	Всего		42,00

Тариф по управлению и техническому обслуживанию многоквартирного дома № 44 по ул. Курильская в г. Южно-сахалинске, утвержден на общем собрании собственников, Протокол № 8 от 29.02.2016г.

Директор
ООО «Управляющая Компания «Холидэй» /

Собственник /

ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Управляющая организация обеспечивает предоставление следующих коммунальных услуг путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями от своего имени, в интересах и за счет собственников:

Наименование коммунальной услуги	Утверждающий документ	Единица измерения	Тариф, руб. С НДС
Холодное водоснабжение	Приказ РЭК Сах. обл. № 43-ОКК от 04.12.2018г	Куб.м.	28,41
Водоотведение	Приказ РЭК Сах. обл. № 47-ОКК от 05.12.2018г	Куб.м.	20,08
Электроснабжение	Приказ РЭК Сах. обл. № 91-Э от 20.12.2018г	кВт/ч	4,15
Отопление	Приказ РЭК Сах. обл. № 90-Э от 19.12.2017г	Гкал.	2203,98

Директор
ООО «Управляющая Компания «Холидэй» /

Собственник /