

ДОГОВОР управления многоквартирным домом

г. Иркутск

« ____ » _____ 201_ г.

Общество с Ограниченной Ответственностью «Спектр», в лице генерального директора Сокольского Б.В., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» и

1. _____
2. _____
3. _____

именуемые в дальнейшем «Собственник», заключили между собой настоящий договор о следующем:

Настоящий договор заключен в соответствии со ст. 161,162 Жилищного Кодекса Российской Федерации на основании решения общего собрания Собственников жилого дома, проводимого в форме очного голосования от « ____ » _____ 20 ____ года.

По всем вопросам управления многоквартирным домом, стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским Кодексом РФ, Жилищным Кодексом РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.2003 г. № 170, Постановлением РФ от 13.08.06г. № 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 (или) с перерывами, превышающими установленные по продолжительности», Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.06 г. № 25, Постановлением Правительства от 06.05.11 г. № 354 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам», Приказом Минстроя России от 31.07.2014 N 411/пр "Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах", Федеральным законом от 25.12.2012 г. № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», Законом «О защите прав потребителя»,

Потребитель является собственником (или: нанимателем) жилого помещения в многоквартирном доме по адресу: г. Иркутск, просп. М. Жукова, 13/____, кв. №____, площадью _____ кв. м, что подтверждается _____ от " ____ " _____ г., серии _____, № _____.

Количество лиц, постоянно проживающих в жилом помещении: _____.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Настоящий договор управления, содержащий все существенные условия, является предложением Управляющей организации и выражает ее намерение считать себя заключившей договор управления с Собственником данного жилого помещения.

1.2. При выполнении настоящего Договора стороны руководствуются действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

1.3. Собственник помещения предоставляет свои персональные данные (фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора) и дает согласие на их обработку и передачу третьим лицам (информационно-расчетным центрам, ресурсо/снабжающим организациям) в целях их использования для исполнения настоящего Договора, а также по требованию правоохранительных органов и в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством, при условии соблюдения требований законодательства о безопасности при их обработке согласно Федерального закона «О персональных данных».

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственника помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу:

г. Иркутск, просп. М. Жукова, 13/_____, кв. №_____.

(далее - многоквартирный дом) в течение согласованного срока, за плату обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению многоквартирным домом, включающий оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе капитального ремонта, обеспечение Собственника и пользующихся его помещением в многоквартирном доме лиц коммунальными услугами, осуществление иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности, указанной в настоящем Договоре.

2.2. Состав и характеристики общего имущества многоквартирного дома указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.3. Перечень работ/услуг, их состав и периодичность, указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.4. В зависимости от уровня благоустройства дома при наличии соответствующих централизованных систем Управляющая организация обеспечивает предоставление Собственнику жилых помещений в многоквартирном доме следующие коммунальные услуги:

- горячее и холодное водоснабжение,
- водоотведение,
- электроснабжение,
- отопление (теплоснабжение).

2.5. Капитальный и/или текущий ремонт многоквартирного дома производится на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, с учетом предложений Управляющей организации.

2.6. Собственник поручает Управляющей организации за вознаграждение предоставлять в пользование общее имущество в многоквартирном доме, для чего заключать от своего имени и в интересах Собственников договоры о предоставлении в пользование (ограниченное пользование) третьим лицам отдельных элементов общего имущества многоквартирного дома (части кровли, фасада, мест общего пользования) для размещения рекламных конструкций и/или стендов, а также оборудования информационно-телекоммуникационных технологий, необходимых для предоставления собственникам помещений соответствующих видов услуг (Интернет, кабельное телевидение, телефонная связь), и т.д.

Такие договоры должны содержать следующие условия:

- объект пользования с указанием его характеристик, фактического состояния и целей его использования;
- ответственность пользователя в случае порчи общего имущества и его обязанность произвести ремонт или возместить Управляющей организации стоимость ремонта общего имущества в связи с его повреждением;
- ежемесячную плату за использование общего имущества и единовременную плату за согласование мест размещения телекоммуникационного оборудования или рекламных к размещение рекламных конструкций и/или на подключение оборудования к системе электроснабжения дома;
- срок действия договора — не более 11 месяцев с возможностью его пролонгации.

Размер арендной платы (платы за пользование) рассчитывается Управляющей организацией самостоятельно и должен полностью возмещать расходы Управляющей организации связанные с установкой и эксплуатацией оборудования или рекламных конструкций.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1 Управляющая организация обязана:

3.1.1 Выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме самостоятельно или с привлечением третьих лиц.

3.1.2 От своего имени и за счет Собственника обеспечить предоставление коммунальных услуг в необходимых для Собственника объемах и надлежащего качества, в соответствии с параметрами качества, установленными законодательством Российской Федерации, заключив с ресурсо/снабжающими организациями от своего имени и за счет всех Собственников договоры на поставку соответствующих коммунальных ресурсов.

3.1.3 Обеспечить круглосуточную работу аварийно-диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, пользующихся принадлежащим собственнику помещением в многоквартирном доме, в сроки, установленные настоящим Договором. Адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской служб размещаются на информационных стендах, расположенных на первых этажах подъездов многоквартирного дома, а также на официальном сайте Управляющей организации.

3.1.4 Вести учет и рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственников и лиц, пользующихся на законных основаниях принадлежащим собственнику помещением в многоквартирном доме, на режим и качество предоставления услуг, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет их исполнения.

3.1.5 Информировать Собственника и лиц, пользующихся принадлежащим собственнику помещением в многоквартирном доме, о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 3 рабочих дня до начала перерыва, о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг - в течение суток.

3.1.6 По требованию Собственника и лиц, пользующихся на законных основаниях принадлежащим собственнику помещением в многоквартирном доме, направлять своего представителя для выяснения причин непредоставления или предоставления услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также составления акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением услуг.

3.1.7. Не позднее 3 (трех) дней до проведения плановых работ внутри помещения, принадлежащего Собственнику, согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимся его помещением, время доступа в помещение, или не позднее 15 дней до момента проведения таких работ направить ему письменное уведомление, в котором указываются: предполагаемые дата и время проведения работ, номер телефона, по которому Собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ, вид и сроки проведения работ.

3.1.8. При наличии коллективных (обще/домовых) приборов учета ежемесячно, в течение последней недели месяца, снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (обще/домовых) приборов учета. По требованию Совета многоквартирного дома, в течение трех рабочих дней, следующих за днем обращения, предоставить ему указанную информацию в помещении Управляющей организации.

3.1.9. Принимать участие в приемке в эксплуатацию индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, находящихся в принадлежащих Собственнику помещениях, с составлением соответствующего акта и фиксацией их начальных показаний.

3.1.10. Направлять Совету многоквартирного дома предложения о проведении капитального и/или текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме. Предложения о проведении капитального и/или текущего ремонта направляются путем размещения такой информации на информационных стендах, расположенных на первых этажах многоквартирного дома, официальном сайте Управляющей организации, а также на оборотной стороне платежного документа с указанием объемов работ, их стоимости, сроков проведения, источников финансирования, сроках возмещения расходов и других предложениях, связанных с условиями проведения капитального и/или текущего ремонта.

3.1.11. Ежегодно, не позднее 2 квартала года, следующего за отчетным, а также за 30 дней до истечения срока действия, либо расторжения настоящего Договора представлять Совету многоквартирного дома отчет о выполнении договора управления за истекший год по форме, определенной Управляющей организацией. Отчет размещается на доске объявлений на первых этажах в каждом подъезде многоквартирного дома и/или на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет. В отчете указываются:

а) размер средств, полученных в течение отчетного года от Собственников помещений и лиц, пользующихся принадлежащим собственнику помещением в многоквартирном доме, в качестве платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

- б) сумма задолженности собственников помещений в многоквартирном доме по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
- в) количество предложений, заявлений и жалоб собственников помещений в многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков;
- г) размер полученных денежных средств по внесению собственниками платы за капитальный и/или текущий ремонт и расходы /объемы выполненных работ по капитальному и/или текущему ремонту (если собственниками было принято решение о его проведении);
- д) размер полученных денежных средств от предоставления в пользование (ограниченное пользование) третьим лицам отдельных элементов общего имущества многоквартирного дома (части кровли, фасада, мест общего пользования) для размещения рекламных конструкций и стендов, а также оборудования информационно-телекоммуникационных технологий, необходимых для предоставления собственникам помещений соответствующих видов услуг (Интернет, кабельное телевидение, телефонная связь), и т.д. и направления их расходования.
- е) иная информация в соответствии с требованиями законодательства и настоящим Договором.

3.1.12. Обеспечить взаимодействие с органами, осуществляющими постановку и снятие с регистрационного учета граждан по месту жительства и пребывания в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.1.13. По требованию Собственника и иных лиц, пользующихся его помещением на законных основаниях, выдавать по их письменному заявлению справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и иные, предусмотренные действующим законодательством, документы.

3.1.14. Предоставить Собственнику информацию, состав, порядок, способы и сроки раскрытия которой управляющими организациями установлены законодательством Российской Федерации.

3.1.15. Обеспечить отдельный учет денежных средств, полученных от Собственников в качестве платы за капитальный и/или текущий ремонт и осуществлять их использование исключительно по целевому назначению:

- а) на капитальный и/или текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, согласно решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- б) на проведение аварийно-восстановительных работ общего имущества многоквартирного дома без проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, когда проведением таких работ обеспечивается предотвращение угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, угрозы причинения более значительных убытков для собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.16. Обеспечить отдельный учет денежных средств, получаемых от предоставления третьим лицам в пользование отдельных элементов общего имущества многоквартирного дома согласно п. 2.6. настоящего Договора, и использовать их в качестве дополнительном источника финансирования при проведении капитального и/или текущего ремонта, если решением общего собрания Собственников не будет установлен иной порядок их использования.

3.1.17. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственников и безопасность при их обработке в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе Федерального закона «О персональных данных».

3.1.18. За 30 дней до прекращения настоящего Договора передать имеющуюся у Управляющей организации техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением многоквартирным домом документы, вновь избранной управляющей компании, товариществу собственников жилья, либо, в случае непосредственного управления домом собственниками помещений в таком доме - одному из собственников, указанных в решении общего собрания собственников данного многоквартирного дома.

3.1.19. При прекращении настоящего Договора в случае, если денежные средства, полученные от Собственников в качестве платы за капитальный ремонт, не были израсходованы в полном объеме с учетом п. 3.1.16. настоящего Договора, осуществить возврат оставшихся денежных средств, в порядке, указанном в решении общего собрания собственников помещений. Возврат указанных денежных средств производится за исключением расходов связанных с их сбором и возвратом.

3.1.20. Производить по требованию Собственника сверку платы за услуги по настоящему Договору и не позднее 5 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платежей с учетом соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг требованиям законодательства Российской Федерации, а также правильность начисления неустоек (штрафов, пеней).

3.1.21 Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Требовать от Собственника в соответствии с законодательством внесения платы за жилое помещение, а также платы за потребленные коммунальные услуги, с учетом установленных законами и настоящим Договором штрафов и пеней.

3.2.3. В одностороннем порядке повышать оплату по договорам, заключенным с третьими лицами, в целях осуществления качественного выполнения работ по настоящему Договору, исходя из тарифов, установленных привлеченными сторонними организациями (касается статьи «вывоз ТБО», «лифт»). В случае изменения тарифов, новые тарифы применяются с даты, указанной в решении об их установлении, о чем уведомляется Совет многоквартирного дома в письменной форме. Изменение тарифов, не требует внесения изменений в настоящий Договор.

3.2.4 В заранее согласованное время с Собственником, иными лицами, пользующимися принадлежащим собственнику помещением в многоквартирном доме, требовать допуска в занимаемое ими помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий — в любое время.

3.2.5 Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника, также иных лиц, пользующихся принадлежащим ему помещением в многоквартирном доме, в случаях невыполнения ими обязанностей, указанных в п. 3.3.1., 3.3.4 настоящего Договора, а также в случае невыполнения обязанности обеспечить доступ в занимаемое помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в случаях, указанных в п. 3.3.6. настоящего Договора.

3.2.6 В заранее согласованное время с Собственником, иными лицами, пользующимися на законных основаниях принадлежащим собственнику помещением в многоквартирном доме, но не чаще 1 раза в 6 месяцев осуществлять проверку правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, иными лицами, пользующимися принадлежащим Собственнику помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний индивидуальных и коллективных приборов учета.

3.2.7 Принимать участие в общих собраниях собственников без права голосования.

3.2.8 Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг (за исключением отопления, холодного водоснабжения и водоотведения) в порядке, установленном законодательством и настоящим договором, в случаях:

а) неполной оплаты потребленных по настоящему Договору услуг. Под неполной оплатой услуг понимается наличие задолженности по оплате одной или нескольких услуг, превышающей 3 ежемесячных размеров платы, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг, при условии отсутствия соглашения с Управляющей организацией о погашении задолженности, заключенного Собственником или уполномоченным собственником лицом, и (или) при невыполнении условий такого соглашения;

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

в) выявления факта самовольного подключения к внутридомовым инженерным системам;

г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

д) использования Собственником, иным лицом, пользующимся принадлежащим Собственнику помещением в многоквартирном доме бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения;

е) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции

Управляющая организация _____

Собственник _____

субъекта Российской Федерации или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям;

ж) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло, электроснабжение, а также водоотведение;

з) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций;

Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) может осуществляться до ликвидации задолженности или устранения выявленных нарушений. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней с момента устранения причин, указанных в подпунктах «а» - «з» настоящего пункта, в том числе с момента полного погашения задолженности.

При ограничении предоставления коммунальных услуг Управляющая организация вправе временно уменьшить объемы (количество) подачи Собственнику, лицам, пользующимся принадлежащим Собственнику помещением, отдельных коммунальных ресурсов и (или) ввести режимное предоставление коммунальных услуг.

Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) не может считаться расторжением настоящего Договора.

3.2.9. На основании отдельного соглашения, заключенного с инициатором из числа собственников помещений в многоквартирном доме оказывать услуги по подготовке и проведению общего собрания собственников многоквартирного дома за счет средств инициатора проведения общего собрания.

3.2.10 Вносить предложения Собственнику о необходимости проведения общего собрания собственников. Указанное предложение размещается в виде сообщения на информационных стендах, расположенных на первых этажах многоквартирных домов, sms рассылки и/или на оборотной стороне платежного документа, в котором указываются вопросы, требуемые решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.11 При выявлении факта проживания в помещении Собственника лиц не зарегистрированных в установленном порядке, если это влияет на определение размера платы за оказываемые коммунальные услуги, составить соответствующий акт и направить Собственнику требование о возмещении убытков. При этом, размер убытков определяется стоимостью потребленных коммунальных ресурсов, объем которых рассчитан исходя из количества фактически проживающих в помещении лиц с даты установления факта проживания указанных лиц.

3.2.12 Использовать технические помещения, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома, а также коммунальные ресурсы, поступившие на многоквартирный дом, в объемах необходимых для обеспечения выполнения обязанностей по настоящему Договору (уборка мест общего пользования, полив газонов, проведение ремонтных работ и т.д.).

3.2.13. Для организации сбора платежей по настоящему договору привлекать третьих лиц в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.14. Заключать в соответствии с п.2.6 настоящего договора от собственного имени и в интересах всех Собственников договоры о предоставлении в пользование (ограниченное пользование) третьим лицам отдельных элементов общего имущества многоквартирного дома (части кровли, фасада, мест общего пользования) для размещения рекламных конструкций и стендов, а также оборудования информационно-телекоммуникационных технологий, необходимых для предоставления собственникам помещений соответствующих видов услуг (Интернет, кабельное телевидение, телефонная связь), и т.д. При этом вознаграждение Управляющей организации составляет 15% от денежных средств, полученных по таким договорам (без учета обязательных платежей компании по налогам, комиссиям банка).

3.2.15. Принимать решения о реструктуризации задолженности Собственника по настоящему Договору по его письменному заявлению на срок, не более 12 месяцев, при условии своевременной оплаты Собственником текущих платежей.

3.2.16. В случае возникновения аварийных ситуаций в части общего имущества многоквартирного дома, при недостаточности средств, полученных в качестве платы за текущий и /или/ капитальный ремонт, используя собственные средства, выполнить необходимые аварийно-восстановительные работы, когда проведением этих работ предотвращаются угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, а также угрозы причинения более значительных убытков для Собственников и лиц, пользующихся принадлежащим собственнику помещением в многоквартирном доме, и предъявить к возмещению Собственникам стоимость выполненных работ. Непринятие указанных мер при недостаточности средств, полученных от Собственников в качестве платы за текущий и /или/ капитальный ремонт, не может быть основанием претензий к Управляющей организации.

3.2.17. При существенном нарушении Собственниками обязательств по внесению платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, в случае, если в результате данной просрочки исполнения обязательств сумма недополученных денежных средств (недосбора) составляет 30 % и более от общей суммы, подлежащей оплате всеми Собственниками и лицами, пользующимися принадлежащим собственнику помещением в данном многоквартирном доме. Управляющая организация вправе уменьшить объем выполняемых услуг в части работ по текущему ремонту и содержанию общего имущества на сумму недополученных денежных средств.

3.2.18. Отказаться от подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору или отдельного соглашения с собственниками помещений, расположенных в одном подъезде многоквартирного дома о расширении/ уменьшении состава услуги «содержание общего имущества» при наличии одного из условий:

- решение собственников не было предварительно согласовано с Управляющей организацией;
- решение собственников помещений, расположенных в одном подъезде многоквартирного дома, затрагивает права остальных собственников многоквартирного дома;
- решение собственников принято с нарушением законодательства и/или условий настоящего Договора.

3.2.19. При проведении проверок контролирующими органами привлекать к участию в проверке представителей собственников помещений, если такая проверка связана с принятым собственниками решением об уменьшении состава услуги «содержание общего имущества».

3.2.20. Уступать третьим лицам право денежного требования к Собственнику, возникшее из настоящего Договора.

3.2.21. Осуществлять иные права, установленные жилищным законодательством Российской Федерации.

3.3. 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 жилыми помещениями, правила пожарной безопасности, а также требования иных нормативных актов, определяющих правила содержания общего имущества и пользования коммунальными услугами.

3.3.2. Участвовать в расходах по содержанию общего имущества в многоквартирном доме. Независимо от статуса принадлежащего Собственнику помещения (жилое/нежилое) своевременно и в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и полученные коммунальные услуги.

В случае невнесения платы в установленные сроки уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного настоящим договором срока по день фактической выплаты (в соответствии с п.14 ст. 155 ЖК РФ).

Если договором с ресурсо/снабжающими организациями предусмотрена оплата ресурсов третьими лицами или в случае уступки Управляющей организацией права денежного требования к Собственнику по оплате потребленных коммунальных услуг ресурсо/снабжающей организации, осуществляющей поставку соответствующих коммунальных ресурсов, осуществить оплату по таким обязательствам ресурсо/снабжающей организации.

3.3.3. При оборудовании многоквартирного дома коллективными приборами учета оплачивать коммунальные услуги исходя из их показаний. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ, в зависимости от наличия либо отсутствия в многоквартирном доме индивидуальных приборов учета.

3.3.4. Не производить переустройство и перепланировку принадлежащего ему помещения без получения соответствующих разрешений в порядке, установленном законодательством, с обязательным уведомлением Управляющей организации о произведенных работах, а также не ограничивать доступ к общему имуществу путем возведения в местах общего пользования конструкций (решеток, тамбуров, перегородок), не предусмотренных технической документацией и без решения общего собрания.

Управляющая организация _____

Собственник _____

3.3.5. При обнаружении неисправностей (аварий) оборудования, находящегося внутри принадлежащего Собственнику помещения, при пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах немедленно сообщать о них в Управляющую организацию и в аварийно-диспетчерскую службу, а при наличии возможности - принимать все возможные меры по их устранению.

3.3.6. Обеспечить допуск в заранее согласованное с Управляющей организацией время в принадлежащее Собственнику помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.7 В заранее согласованное с Управляющей организацией время (не чаще 1 раза в 6 месяца) обеспечить допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета.

3.3.8 Не использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем.

3.3.9 Не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

3.3.10 Не осуществлять самовольного присоединения к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общие/домовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом либо в технический паспорт помещения.

3.3.11 Не производить никаких работ на инженерных сетях и оборудовании, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, без согласования с Управляющей организацией. Не увеличивать самовольно поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте помещения.

3.3.12 Не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящим в состав общего имущества в многоквартирном доме, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

3.3.13. Не использовать мусоропровод для строительного и крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы.

3.3.14. При временном неиспользовании помещения в целях недопущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего, холодного водоснабжения и газового оборудования.

3.3.15. Выбрать на общем собрании собственников помещений Совет многоквартирного дома для представления интересов всех собственников помещений перед Управляющей организацией по вопросам осуществления контроля за исполнением Управляющей организацией обязательств по договору с наделением указанных лиц правом осуществления взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, в том числе подписания актов осмотра общего имущества в многоквартирном доме от имени Собственников в соответствии с п. 5.5. настоящего Договора, а также согласования с Управляющей организацией очередности и перечня работ в составе услуги «текущий ремонт».

3.3.16. Использовать приборы учета (коллективные (общие/домовые), общие (квартирные) или индивидуальные), внесенные в государственный реестр средств измерений и обеспечивать сохранность пломб на них, производить их поверку и замену. В случае отсутствия приборов учета установить их за свой счет, если их обязательная установка предусмотрена законодательством Российской Федерации.

3.3.17. Возмещать Управляющей организации убытки, возникшие по вине Собственника, а также иными лицами, пользующимися принадлежащим собственнику помещением в многоквартирном доме, в случаях невыполнения обязанностей, указанных в п. 3.3.1, 3.3.4 и 3.3.6. настоящего Договора.

3.3.18. Проводить общие собрания собственников в случае получения от Управляющей организации предложения о необходимости его проведения. Собрания по вопросам, указанным в п. 7.3. настоящего Договора проводить в очной форме с обязательным приглашением представителей Управляющей организации. Собрание по вопросу проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме проводить в течение 30 (тридцати) дней с момента направления Управляющей организацией предложения о необходимости его проведения

с направлением протокола решения такого собрания Управляющей организации в течение 5 рабочих дней с момента его проведения.

3.3.19 Предоставить в Управляющую организацию информацию, необходимую для реализации настоящего Договора: сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, сведения о проживающих в помещении лицах, свои контактные телефоны, адреса почтовой связи и адреса, телефоны лиц, которые при необходимости могут обеспечить доступ в помещения Собственника, а также иные данные, для организации начисления и сбора платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Информировать Управляющую организацию об изменении оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты не позднее 5 рабочих дней с даты произошедших изменений.

3.3.20 Использовать помещение в соответствии с его статусом (жилое/нежилое). В случае использования жилого помещения в коммерческих целях без изменения его статуса, осуществлять оплату коммунальных услуг по тарифам, установленным для ресурсо/снабжающих организаций по соответствующей группе потребителей.

3.3.21 Возместить убытки Управляющей организации в виде штрафов контролирующих органов в связи с ненадлежащим содержанием общего имущества многоквартирного дома, если их возникновение обусловлено принятием Собственниками решения об уменьшении состава услуги «содержание общего имущества».

3.3.22. Предоставить Управляющей организации возможность использовать технические помещения, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома, использования коммунальных ресурсов, поступивших на многоквартирный дом, в объемах, необходимых для обеспечения выполнения обязанностей по настоящему Договору (уборка мест общего пользования, полив газонов, проведение ремонтных работ и т.д.).

3.3.23. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 26-го числа текущего месяца, кроме случаев, когда в соответствии с договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, и (или) решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме действия по снятию показаний таких приборов учета обязана совершать Управляющая организация (уполномоченное им лицо) или иная организация.

3.3.24. При установке и/или замене Собственником в квартире сан. технического оборудования (гигиенический душ, душевая кабина, электро/водонагревателей и т. п.) и индивидуальным прибором учета ХВС и ГВС обязан, в системе индивидуальной разводки ГВС и ХВС после запорных вентилей, установить обратные клапаны, для предупреждения попадания горячей воды в систему холодного водоснабжения и наоборот (подмеса).

3.3.25. Убрать личное транспортное средство с внутри/дворовой территории в случае размещения Управляющей организацией объявления о такой необходимости. Не допускать парковку личного транспортного средства в местах, не предназначенных для этой цели на внутри/дворовой территории.

3.3.26 В случае отчуждения помещения, принадлежащего Собственнику, уступить все права и обязанности по настоящему Договору новому собственнику путем включения в договор, на основании которого происходит отчуждение помещения, соответствующих условий об уступке прав и обязанностей в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту их перехода, включая наличие решения общего собрания собственников помещений о расширении/уменьшении состава услуги «содержание общего имущества», с уведомлением Управляющей организации о состоявшейся уступке в течение 10 дней с даты заключения договора об отчуждении помещения, а также произвести оплату' услуг по настоящему Договору до государственной регистрации перехода права собственности на помещение к новому собственнику.

3.3.27 Возместить Управляющей организации стоимость выполненных работ пропорционально своей доле в случае, если при недостаточности средств, полученных в качестве платы за текущий и капитальный ремонт, Управляющая организация, используя собственные средства, выполнит необходимые аварийно-восстановительные работы в части общего имущества многоквартирного дома и когда их проведение было направлено на предотвращение угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, а также угрозы причинения более значительных убытков для Собственников и лиц, пользующихся принадлежащим собственнику помещением в многоквартирном доме.

3.3.28 Осуществлять иные обязанности, установленные жилищным законодательством Российской Федерации.

Управляющая организация _____

Собственник _____

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1 Вносить предложения по вопросам, связанным с обслуживанием многоквартирного дома, путем направления письменного заявления в Совет многоквартирного дома..

3.4.2 Производить переоборудование и перепланировку принадлежащего ему помещения, замену сантехнического и иного оборудования в нем с соблюдением требования действующего законодательства.

3.4.3. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору в соответствии с разделом 5 настоящего Договора. За свой счет привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.4 Требовать от Управляющей организации путем обращения в Совет многоквартирного дома ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.5. Получать от Управляющей организации путем обращения в Совет многоквартирного дома информацию, связанную с исполнением настоящего Договора, а также информацию, состав, порядок, способы и сроки раскрытия которой управляющими организациями установлены законодательством Российской Федерации.

3.4.6 Обратиться в Управляющую организацию с письменным заявлением о реструктуризации задолженности перед Управляющей организацией по настоящему Договору путем предоставления отсрочки или рассрочки на срок, не более 12 месяцев.

3.4.7 Требовать в соответствии с жилищным законодательством и условиями изменения размера платы за услуги в случае оказания их ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

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

3.4.9 Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме при наличии согласования с Управляющей организацией принять решение о расширении/уменьшении состава услуги «содержание общего имущества» путем включения в ее состав/исключения из ее состава (Приложение №2) соответствующих характеристик (работ).

Принятое собственниками решение о расширении/уменьшении состава услуги «содержание общего имущества» является основанием для внесения изменений в настоящий Договор путем оформления к нему дополнительного соглашения в части изменения состава услуги «содержание и ремонт», а также стоимости данной услуги на согласованную с Управляющей организацией величину.

В случае принятия решения о расширении/уменьшении состава услуги «содержание общего имущества» собственниками помещений, расположенных в одном подъезде, изменения в настоящий Договор не вносятся, а оформляется отдельное соглашение. При этом заключение собственниками помещений расположенных в одном подъезде многоквартирного дома, соглашения с Управляющей организацией о расширении/уменьшении состава услуги «содержание общего имущества» является основанием для изменения стоимости данной услуги по настоящему Договору для соответствующих собственников на согласованную с Управляющей организацией величину.

Основанием для подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору или отдельного соглашения о расширении/уменьшении состава услуги «содержание общего имущества» является протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или собственников помещений, расположенных в одном подъезде многоквартирного дома.

3.4.10 Осуществлять иные права, установленные законодательством Российской Федерации.

4. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ.

4.1 Цена настоящего Договора определяется как сумма платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и стоимости потребленных коммунальных услуг, которые обязан оплатить Собственник Управляющей организации за весь период действия настоящего Договора.

Управляющая организация _____

Собственник _____

4.2 Плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома определена решением общего собрания Собственников - приложение № 5 настоящего Договора.

4.2.1. Стоимость каждой работы/услуги, указанной в пунктах приложения № 5 настоящего договора (кроме пункта – «капитальный ремонт»), рассчитана с учетом затрат на организацию сбора платежей по этой работе/услуге.

4.2.2. Размер платы, указанный в пунктах 2.4 Договора в статьях настоящего Договора, подлежит ежегодной индексации на индекс цен и тарифов на жилищно-коммунальные услуги в Российской Федерации за предшествующие 12 месяцев, определенный и официально опубликованный в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, Службой по тарифам Иркутской области, в соответствии с действующим законодательством.

4.2.3. В случае изменения нормативных правовых актов, регулирующих деятельность управляющих организаций, согласно которым Управляющей организации законодательно вменяются дополнительные обязанности (функции), в том числе по уплате налогов и сборов, и влекущие дополнительные затраты, не учтенные при установлении платы текущего года, размер платы указанный в пунктах приложения № 5 настоящего Договора (кроме пункта – «текущий ремонт»), с учетом ее индексации в соответствии с пунктами приложения № 5 настоящего Договора подлежит увеличению на расчетную величину таких затрат, подтвержденную соответствующей сметой.

4.2.4. Управляющая организация доводит до Собственников и лиц, пользующихся принадлежащим собственнику помещением в многоквартирном доме, размер платы на новый календарный год не позднее 30 (тридцати) дней до его начала посредством размещения такой информации на информационных стендах, расположенных на первых этажах многоквартирных домов, официальном сайте Управляющей организации.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе платы за капитальный ремонт, рассчитанные в соответствии с пунктами настоящего Договора, считаются согласованными Собственником и не требуют внесения изменений в настоящий Договор, если до 31 декабря текущего года Собственники не примут решение об установлении иного, от установленного в соответствии с пунктами приложения № 5 настоящего Договора размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и платы за капитальный ремонт, путем проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.3.1. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества дома согласно решению общего собрания не может быть меньше следующих величин:

- размера платы текущего года, увеличенного на индекс цен и тарифов на жилищно-коммунальные услуги в Российской Федерации за предшествующие 12 месяцев (декабрь к декабрю), определен опубликованный в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.;

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома на очередной год, установленного органом местного самоуправления.

4.3.2. Уведомление о таком решении собственников с приложением, надлежаще заверенной копии протокола должно быть направлено Собственниками в Управляющую организацию не позднее 31 декабря текущего года.

4.3.3. Управляющая организация вправе предложить Собственнику иной размер платы на следующий год в случае, если денежных средств с учетом индексации размера платы за содержание и ремонт общего имущества дома, в том числе капитальный, будет недостаточно для проведения необходимого капитального и/или текущего ремонта. Необходимость установления иного размера платы подтверждается сметой расходов Управляющей организации. Указанная смета является основанием для принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об изменении на следующий календарный год размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.4. Плата за коммунальные услуги рассчитывается исходя из тарифов, установленных для ресурсо/снабжающих организаций по соответствующей категории потребителей органами, осуществляющими государственное регулирование тарифов, в порядке, установленном действующим законодательством, и объемов потребленных Собственником коммунальных ресурсов. В случае изменения тарифов, новые тарифы применяются с даты, указанной в решении об их установлении. Изменение тарифов не требует внесения изменений в настоящий Договор.

4.5. Объем потребленных коммунальных ресурсов определяется в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации в зависимости от наличия или отсутствия коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборов учета.

4.6. Плата по договорам с третьими лицами осуществляется из расчетов по исполнению договорных обязательств, связанных с управлением многоквартирным домом. В случае изменения нормативных правовых актов, регулирующих деятельность управляющих организаций, согласно которым Управляющей организации законодательно вменяются дополнительные обязанности (функции), в том числе по уплате налогов и сборов, и влекущие дополнительные затраты, не учтенные при установлении платы текущего года, размер платы, с учетом ее индексации подлежит увеличению на расчетную величину таких затрат, подтвержденную соответствующей сметой.

4.7. Плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом в составе платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома рассчитана с учетом налога на добавленную стоимость.

4.8. Расчетный период для внесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, оплаты коммунальных услуг устанавливается равным одному календарному месяцу.

4.9. Размер ежемесячной платы за каждую коммунальную услугу рассчитывается в соответствии с действующим жилищным законодательством в зависимости от наличия или отсутствия коллективных (общедомовых) и индивидуальных и (или) общих (квартирных) приборов учета, учитывающих соответствующий коммунальный ресурс, и подлежит корректировке не реже одного раза в год.

4.10 Плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе капитальный и/или текущий ремонт, плата за коммунальные услуги вносится Собственником, иным лицом, пользующимся принадлежащим собственнику помещением, не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным на основании платежных документов.

4.11. Плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома может вноситься Собственником, иным лицом, пользующимся принадлежащим собственнику помещением, ежемесячно или авансовыми платежами. Неизрасходованные до расторжения настоящего Договора авансовые платежи подлежат возврату. В случае возврата неиспользованных авансовых платежей Управляющая организация в качестве компенсации на организацию приема и возврата платежей удерживает комиссию в размере 5%.

4.12. В случае, если размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (без учета платы за капитальный ремонт), установленной в законодательном порядке для нанимателей помещений, находящихся в государственной или муниципальной собственности, меньше размера платы, установленной настоящим Договором, разница возмещается Управляющей организации Собственником такого помещения в лице его уполномоченных органов.

4.13. Плата за капитальный ремонт в отношении помещений, находящихся в государственной или муниципальной собственности, вносится Собственником такого помещения в лице его уполномоченных органов.

4.14. Неиспользование Собственником помещения не является основанием для отказа от оплаты по настоящему Договору.

4.15. В случае неоказания или оказания Управляющей организацией услуг ненадлежащего качества перерасчет за соответствующие виды услуг производится в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора на основании письменного заявления Собственника и акта о соответствующем нарушении.

4.16. 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, невнесением Собственниками (нанимателями) платы за ремонт соответствующих элементов общего имущества многоквартирного дома или действием обстоятельств непреодолимой силы.

Управляющая организация _____

Собственник _____

5. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ.

5.1 Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и/или Советом Многоквартирного дома, а также иными компетентными органами в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Контроль осуществляется Собственником (уполномоченными им лицами) и/или Советом Многоквартирного дома в пределах полномочий, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе путем:

- получения от Управляющей организации информации в составе, порядке, в сроки и способами установленными для ее раскрытия действующим законодательством;
- получения информации через официальный сайт Управляющей организации;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- участия в осмотрах общего имущества с целью подготовки предложений по ремонту;
- составления актов о нарушении условий настоящего Договора;
- инициирования общего собрания собственников в очной форме с участием представителей Управляющей организации для принятия решений по фактам выявленных нарушений с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

5.3. В случаях нарушения условий настоящего Договора по требованию любой из Сторон составляется акт о нарушениях. Акт о нарушениях составляется комиссией в составе не менее четырех человек, включая представителей Управляющей организации и Собственника (нанимателя) помещения, а также не менее двух свидетелей, которыми могут выступать независимые от факта нарушения лица. Формирование комиссии осуществляется инициирующей составление акта Стороной. Если в течение 12 часов с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации или Собственника (нанимателя) не прибыли для проверки факта нарушения или, если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта осуществляется в их отсутствие, но при этом количество свидетелей для его составления должно быть не менее трех человек, а факты нарушений должны быть подтверждены фото и видео материалами.

5.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (или нанимателя)); описание (при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, а также сроки для устранения указанных в акте нарушений. Акт составляется не менее чем в двух экземплярах, подписывается всеми членами комиссии, а также свидетелями с указанием их данных для контакта. В случае отказа кого-либо из членов комиссии от подписания акта об этом в акте делается особая отметка с проставлением подписей всех оставшихся участников. Один экземпляр вручается под роспись Собственнику (нанимателю), а второй - под роспись представителю Управляющей организации.

5.5. Не чаще 1 (одного) раза в год в сроки, согласованные с Управляющей организацией, может осуществляться комиссионное обследование состояния общего имущества многоквартирного дома. Комиссия формируется из числа лиц, уполномоченных Советом многоквартирного дома и представителей Управляющей организации. Результаты комиссионного обследования фиксируются в акте оценки качества работы управляющей организации. Если члены комиссии не пришли к единому мнению в отношении качества выполнения работ и услуг по настоящему Договору и состояния общего имущества, может быть назначено повторное комиссионное обследование с приглашением для участия в нем представителей контролирующих органов и/или органов местного самоуправления

5.6. Услуги и работы по настоящему Договору за соответствующий расчетный период признаются выполненными Управляющей организацией с надлежащим качеством в случае оплаты их стоимости большинством (более 50%) от числа собственников (нанимателей) помещений в данном доме.

6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ И 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. Управляющая организация не несет ответственность за неправомерные действия Собственника и лиц, пользующихся принадлежащим собственнику помещением в многоквартирном доме.

6.3. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, причиненный общему имуществу, имуществу Собственника и жизни граждан, в случае, если данный ущерб наступил в результате:

- Невнесения Собственниками платы, достаточной для выполнения текущего и/или капитального ремонта, о необходимости проведения которого Собственник был проинформирован Управляющей организацией в порядке, установленном настоящим Договором;

Управляющая организация _____

Собственник _____

- существенного нарушения Собственниками обязательств по невнесению платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, повлекшее необходимость уменьшения объема работ по текущему ремонту общего имущества на сумму недополученных денежных средств;
- не уведомления Управляющей организацией Собственника о проведении планово-предупредительных работ по причине того, что Собственник своевременно не представил информацию, указанную в п. 3.3.19. настоящего Договора.

6.4. Собственник несет ответственность за свои неправомерные действия и неправомерные действия лиц, пользующихся принадлежащим Собственнику помещением в многоквартирном доме, повлекшие причинение вреда другим собственникам и третьим лицам, в том числе в случае не обеспечения доступа в принадлежащее ему помещение, необходимого для устранения аварийной ситуации.

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством с учетом требований жилищного законодательства и настоящего Договора.

7.2. Условия настоящего Договора в отношении изменения состава общего имущества и его технических характеристик в случаях, когда такие изменения производятся в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, могут быть изменены по предложению Управляющей организации без проведения общего собрания собственников.

Предлагаемые изменения доводятся Управляющей организацией до сведения Собственника путем размещения их редакции на информационном стенде или на сайте Управляющей организации.

7.3. Расторжение настоящего Договора по инициативе одной из сторон производится:

а) В случае принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления, о чем Управляющая организация должна быть уведомлена Собственниками не позднее 1 (одного) месяца до даты расторжения Договора с приложением надлежаще заверенной копии решения общего собрания собственников, подтверждающего такое решение.

б). В случае невыполнения Управляющей организацией условий настоящего Договора, если на общем собрании собственников помещений работа Управляющей организации признана неудовлетворительной и принято решение о расторжении данного договора.

в). По инициативе Управляющей организации в случае ее ликвидации, а также при наступлении обстоятельств не позволяющих осуществлять деятельность, составляющую предмет настоящего Договора, или при существенном нарушении Собственником взятых на себя обязательств по настоящему Договору (в т.ч. в случае, если просрочка исполнения обязательств более 30% собственников от их общего количества в многоквартирном доме по оплате услуг по настоящему Договору превысила трёхмесячный срок).

7.4 Собственник вправе отказаться от пролонгации настоящего Договора на новый срок с обязательным уведомлением об этом Управляющей организации не позднее 1 (одного) месяца до даты прекращения настоящего Договора с приложением надлежаще заверенной копии решения общего собрания собственников об отказе о пролонгации настоящего Договора на новый срок.

7.5. Прекращение настоящего Договора не является основанием для прекращения неоплаченных Собственником обязательств перед Управляющей организацией, а также по возмещению произведенных Управляющей организацией расходов, связанных с выполнением обязательств по настоящему Договору. Под расходами в этом случае понимаются:

- стоимость оказанных, но не оплаченных услуг;
- стоимость потребленных, коммунальных услуг;
- стоимость приобретенных материалов для производства работ по техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонту дома и его инженерного оборудования. После их оплаты Управляющая организация передает указанные материалы лицам, уполномоченным общим собранием Собственников по акту приема-передачи.

7.6. Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы в соответствии с действующим законодательством, при условии получения от Собственников такой документации при заключении настоящего Договора.

7.7. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Собственника, согласно п. 7.3., а также отказа от его пролонгации на новый срок Собственник обязан до даты прекращения действия настоящего Договора погасить всю числящуюся за ним задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, возместить все затраты Управляющей организации, указанные в п. 7.5. настоящего Договора, а также оплатить разницу между стоимостью фактически выполненного текущего и/или капитального ремонта и выплаченными Собственником средствами в качестве платы за текущий и/или капитальный ремонт

с учетом расходов Управляющей организации, понесенных в соответствии с п. 3.1.15. настоящего Договора. При этом сумма, подлежащая выплате каждым Собственником за капитальный и/или текущий ремонт и в возмещение затрат на приобретение материалов для производства работ по техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонту рассчитывается исходя из пропорциональности доли Собственника в праве общей собственности на общее имущество.

При согласии Управляющей организации допускается погашение имеющейся задолженности Собственников вновь избранной управляющей организацией, в т.ч. в рассрочку на условиях займа с залоговым обеспечением.

7.8. В случае невыполнения условия, указанного в п. 7.7., в установленные сроки, дата расторжения настоящего договора, указанная в решении общего собрания Собственников, автоматически переносится на период до полного погашения задолженности всеми Собственниками или вновь избранной управляющей организации.

7.9. Если до расторжения настоящего Договора, а также в случае отказа от пролонгации его на новый срок, денежные средства, полученные от Собственников в качестве платы за капитальный и текущий ремонт общего имущества МКД, а также от сдачи отдельных элементов общего имущества в пользование (ограниченное пользование) третьим лицам не были израсходованы по их целевому назначению, данные средства и неизрасходованные авансы подлежат возврату в порядке, установленном в решении общего собрания собственников помещений, за вычетом расходов на организацию их возврата.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

8.1. Настоящий Договор заключен на срок с «_____» _____ 201_____ г. по «_____» _____ 201_____ г.

8.2. Если за 1 месяц до окончания срока действия настоящего договора ни одна из сторон не заявит об отказе в его пролонгации, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок. При этом отказ от пролонгации договора со стороны всех Собственников помещений в многоквартирном доме, направляемый Управляющей организацией, должен быть подтвержден решением общего собрания Собственников. При отсутствии такого решения уведомление об отказе считается не направленным.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

9.1. Настоящий Договор заключен в письменной форме и составлен в двух экземплярах для каждой из сторон.

9.2. Денежные средства, внесенные Собственниками на момент заключения настоящего Договора в качестве платы за текущий и/или капитальный ремонт по ранее действовавшему договору с Управляющей организацией, в случае если работы по текущему и/или капитальному ремонту не проводились, учитываются в порядке, установленном Договором.

9.3. Заключение настоящего договора не прекращает неисполненных обязательств Собственника по оплате работ по капитальному ремонту, выполненных Управляющей организацией по ранее действовавшему с Собственником договору.

9.4. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение 1. Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома.

Приложение 2. Перечень работ/услуг, по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома

Приложение 3. Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственниками помещений многоквартирного дома.

Приложение 4. Основания и порядок изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с нарушением периодичности оказываемых услуг.

Приложение 5. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома для жилых и нежилых помещений.

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

Общество с ограниченной ответственностью

«СПЕКТР»

ИНН 3808132067 р/с 40702810404000213001

В Сибирском филиале ОАО «Промсвязьбанк» г. Новосибирск

к/с 30101810500000000816 БИК 045004816 КПП 382701001

Юридический адрес: 664540, Иркутская обл., с. Хомутово, ул. Чапаева, д. 1

Почтовый адрес: 664050, г. Иркутск, пр. Маршала Жукова, д. 15

т/ф. 35-13-30, e.mail: [spektrcompani@mail.ru](mailto:spektocompani@mail.ru)

Генеральный директор _____ / **Б.В. Сокольский** /

Собственник :

1. _____ / _____ /

Число. месяц. год рождения _____

Место рождения _____

Паспорт: серия _____ № _____ выдан _____

_____ « _____ » _____, 20 _____ года.

Место регистрации: _____

Место фактического проживания: _____

E mail: _____, № телефона _____

2. _____ / _____ /

Число, месяц, год рождения _____

Место рождения _____

Паспорт: серия _____ № _____ выдан _____

_____ « _____ » _____, 20 _____ года.

Место регистрации: _____

Место фактического проживания: _____

E mail: _____, № телефона _____

Состав и характеристики общего имущества многоквартирного дома расположенного по адресу: г. Иркутск, проспект Маршала Жукова 13\4

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Общее имущество в многоквартирном доме - имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме. В том числе:

- фундамент, подвальное помещение, вентиляционные окна, от/мостка и цоколь;
- несущие и ограждающие ненесущие конструкции дома, внешние стены, перекрытия и перегородки, отделяющие помещения различных собственников, межпанельные стыки и швы;
- крыша, включающая кровлю, чердак, слуховые окна, стропильную систему и перекрытия;
- внутренний водосток, внешние водосточные трубы и водоотводящие устройства;
- места общего пользования - подъезды, входные двери, подъездные окна, тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, межэтажные лестничные площадки, крыльца;
- система вентиляции, вентиляционные каналы и вытяжки;
- тепловые пункты с арматурой и приборами различного назначения;
- разводящие и стояковые трубы отопления, горячего и холодного водоснабжения, и система канализации;
- вводные распределительные устройства, этажные щиты, стояковая электропроводка и счетчики электроэнергии мест общего пользования;
- придомовая территория в границах, определенных собственниками многоквартирного дома или органами местного самоуправления, зеленые насаждения, строения и малые архитектурные формы;
- лифты и лифтовые шахты, а также другое имущество, которым пользуются несколько собственников

Технико-экономические показатели здания расположенного по адресу: г. Иркутск, проспект М.Жукова 13\4
Год постройки 2011г.

Фундамент – железобетонный

Стены – каркас железобетонный монолитный, кирпич

Перекрытия – железобетон.

Схема отопления – закрытая

Лифт, мусоропровод.

Технико-экономические показатели	Единица измерения	Количество
Количество этажей	единиц	12
Общая площадь здания	Кв.м	5 677.7
Площадь Жилых квартир	Кв.м	3 817.5
Площадь офисных помещений	Кв.м	387.6
Уборочная площадь мест общего пользования в доме	Кв.м	1 015.8

Управляющая организация _____

Собственник _____

Перечень работ/услуг, по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества дома, согласно Постановления Правительства РФ № 290 от 03.04.2013 г.

(согласно поступающих денежных средств по тарифу за содержание мест общего пользования в многоквартирном доме).

1. Управление многоквартирным домом:

- организация и осуществление приема собственников помещений многоквартирного дома;
- начисление квартирной платы и платы за коммунальные услуги, подготовка отчетов на возмещение по предоставлению льгот, субсидий;
- ведение и обеспечение сохранности технической документации на многоквартирный дом;
- производство необходимых экономических расчетов и фактических затрат на ремонт и обслуживание жилого фонда;
- заключение договоров с поставщиками услуг;
- работа по взысканию задолженности по квартирной плате и коммунальным услугам.

2. Содержание общего имущества МКД.

2.1. Поддержание надлежащего санитарного состояния прилегающей к многоквартирному дому территории:

А) уборка в зимний период: пн. – суб.

- подметание свежеснеженного снега – с 7-00 до 16-00;
- посыпка территорий противогололедными материалами – с 7-00 до 16-00;
- подметание территории в дни без снегопада - с 7-00 до 16-00;
- очистка урн от мусора - 1 раз в сутки;
- уборка контейнерных площадок – с 7-00 до 16-00.
- погрузка и вывоз крупногабаритного мусора по мере необходимости;
- очистка территории ото льда и наледи с 7-00 до 16-00.

Б) уборка в теплый период: пн. – суб.

- подметание территории – с 7-00 до 16-00;
- очистка урн от мусора - 1 раз в сутки;
- уборка газонов - с 7-00 до 16-00;
- выкашивание газонов - 4 раза в сезон;
- уборка контейнерных площадок с 7-00 до 16-00;
- погрузка и вывоз крупногабаритного мусора по мере необходимости.

2.2. Перечень работ по содержанию лестничных клеток :

- влажная уборка лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей – ежедневно–пн. – пятн.;
- влажная уборка кабины лифта - ежедневно- пн. – пятн.;
- влажная уборка лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа - 1 раз в неделю;
- влажная протирка почтовых ящиков, шкафов для электросчетчиков- 1 раз в месяц;
- генеральная уборка: мытье окон, дверей, стен - 2 раза в год.

2.3. Выполнение заявок по обслуживанию общих коммуникаций многоквартирного дома:

- прием, регистрация заявок и обращений жителей

2.4. Освещение мест общего пользования.

2.5. Аварийное обслуживание с 17.00 ч. до 8.00 ч., выходные и праздничные дни круглосуточно.

2.6. Вывоз ТБО и крупногабаритного мусора – согласно графика.

2.7. Обслуживание инженерных коммуникаций и сетей МКД.

3. Текущий ремонт многоквартирного дома

(согласно поступающих денежных средств по тарифу за текущий ремонт мест общего пользования в многоквартирном доме).

3.1. Подготовка Объекта к эксплуатации в зимних условиях в пределах полученных средств.

3.2. Плановый ремонт подъездов с периодичностью 1 раз в 3-5 лет.

3.3. Текущий ремонт общих коммуникаций дома.

3.4. Замена эксплуатационного оборудования, вышедшего из строя.

Управляющая организация _____

Собственник _____

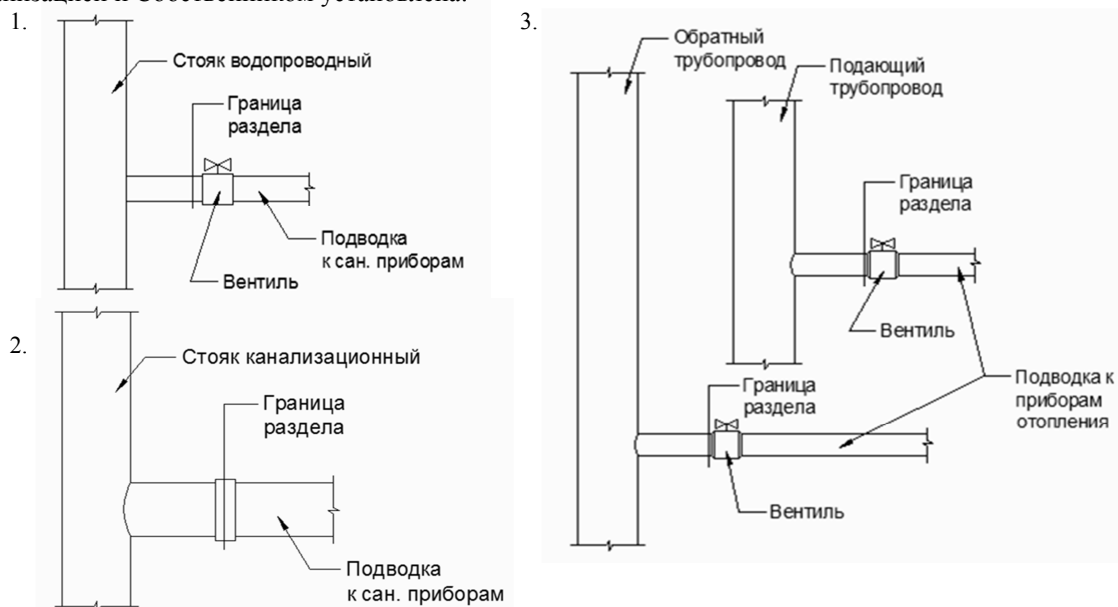
ГРАНИЦЫ РАЗДЕЛА ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

между собственником помещения и обслуживающей организацией

АКТ

по разграничению за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией к Собственникам помещения многоквартирного дома.

Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником установлена:



1. По сетям горячего, холодного водоснабжения до первого отсечного вентиля.
2. По сетям канализования, место соединения стояка с внутренней квартирой.
3. По сетям теплоснабжения, до первых отсеченных вентилях подающего и обратного трубопровода к отопительному прибору.

Помещение собственника

- а). Оконные и дверные блоки относятся к имуществу собственника.
- б). Граница ответственности проходит по внутренним поверхностям стен помещения, без отделки, без дверных и оконных заполнений.
- в). Граница ответственности по сетям энергоснабжения проходит до первого автоматического выключателя на помещение в электрощите.

1. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

2. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней.

3. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящих в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

4. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения таких работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий и иных негативных последствий, вызванных проведением таких работ, производится за счет средств Собственника.

5. Ответственность за эксплуатацию отопительных приборов, находящихся в помещении Собственника возлагается на Собственника данного помещения.

6. Ответственность за эксплуатацию отопительных приборов, находящихся в местах общего пользования несет Управляющая организация.

Управляющая организация _____

Собственник _____

Приложение № 4 к Договору управления многоквартирным домом

Основания и порядок изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с нарушением периодичности оказываемых услуг

1. Основания для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения является заявление Собственника (нанимателя) о нарушении сроков оказания услуг по настоящему Договору,
2. Заявление **об** изменении **размера** платы может быть направлено Собственником (нанимателем) в Управляющую организацию в течение **2 месяцев с факта** нарушения с приложением соответствующего акта, фиксирующего факт нарушения, составленном в порядке, установленном **разделом 5** настоящего договора.
3. Размер уменьшения **определяется** исходя из базовых ставок, указанных в Таблице №1 и установленных на **1 м2** площади помещения, **размера** принадлежащего собственнику помещения и количества дней нарушения.

Табл. № 1

Нарушение периодичности	Базовая ставка для расчета размера снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения руб./м2 в день в зависимости от категории многоквартирного дома					
	Со всеми видами благоустройства, лифтами, системами дымо/удаления, мусоропроводам и	Со всеми видами благоустройства, лифтами, системами дымо/удаления, мусоропроводами	Со всеми видами благоустройства, лифтами, мусоропроводами	Со всеми видами благоустройств, без лифтов и мусоропроводов	Не все виды благоустройства	Дома, относящиеся к категории ветхих и аварийных
Уборка придомовой территории (нарушение периодичности подметания придомовой территории три и более раза в месяц)	0,068	0,075	0,096	0,097	0,122	0,126
Уборка внутри подъездных площадей (нарушение периодичности подметания три и более раза в месяц)	0,022	0,028	0,035	0,031		
Не вывоз крупногабаритного мусора (в течение трех суток с момента его накопления)	0,016	0,016	0,016	0,016	0,016	0,008
Не вывоз твердых бытовых отходов (свыше суток)	0,042	0,042	0,042	0,042	0,040	0,032
Простой лифта (свыше двух суток)	0,073	0,075	0,073	0,073		
Отсутствие освещения помещений общего пользования (свыше трех суток)	0,040	0,037	0,029	0,029	0,122	0,126

4. Не допускается изменение размера платы, если оказание услуг с нарушением периодичности связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

Управляющая организация _____

Собственник _____

**РАСЧЕТ ПЛАТЫ
ЗА СОДЕРЖАНИЕ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД
просп. М. Жукова, 13/4, г. Иркутск**

Наименование услуг, работ, с учетом качества жилья	Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД за 1м ² общей площади жилого помещения в жилом доме (руб.)
Капитальные жилые дома, имеющие все виды благоустройства. 1. Содержание общего имущества согласно: <u>Постановления Правительства РФ № 290 от 03.04.2013 г.:</u> уборка мест общего пользования, уборка придомовой территории, содержание электро/инженерных сетей (испытание, регулировка системы отопления, осмотр электрооборудования, выполнение ППР электрооборудования, работы по содержанию видимых частей несущих конструкций, кровли, фасада, диспетчерская служба), аварийное обслуживание, содержание и обслуживание лифтового оборудования, вывоз ТБО и крупногабаритного мусора, содержание обще/домовых приборов учета тепловой энергии, горячей и холодной воды.	16,44
2. Управление МКД согласно: <u>Постановления Правительства РФ № 416 от 15.05.2013 № 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами":</u> организация и осуществление приема собственников помещений многоквартирного дома, начисление квартирной платы и платы за коммунальные услуги, подготовка отчетов на возмещение по предоставлению льгот, субсидий, ведение и обеспечение сохранности технической документации на многоквартирный дом, производство необходимых экономических расчетов и фактических затрат на ремонт и обслуживание жилого фонда, заключение договоров с поставщиками услуг, работа по взысканию задолженности по квартирной плате и коммунальным услугам.	2,27
3. Текущий ремонт общего имущества: ремонт оборудования помещений мест общего пользования, вспомогательных систем и пр., по согласованию с советом МКД, с составлением ежегодного плана по текущему ремонту, и наличии денежных средств.	3,97

22,68 руб./м² в мес.

Примечание:

* Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД сформирована без учета расходов по техническому обслуживанию электроплит, коллективных телеантенн и услуг по оформлению документов, справок, связанных с регистрационным учетом граждан по месту жительства (месту пребывания).

** Плата за освещение мест общего пользования (МОП) не входит в размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД.

К коммунальным услугам относится – ГВС, ХВС, водоотведение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение).

Генеральный директор ООО «Спектр»

Собственник

Б.В. Сокольский

ПОРЯДОК И ФОРМА ОПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

В соответствие с ч. 1 ст. 155 Жилищного кодекса РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до **10 (десятого) числа** месяца, следующего за истекшим месяцем.

Оплата принимается в наличной форме в офисе Управляющей организации по адресу: г. Иркутск, проспект М.Жукова, д. 15.

Оплата принимается в безналичной форме по следующим банковским реквизитам:

Общество с ограниченной ответственностью

«СПЕКТР»

ИНН 3808132067 р/с 40702810404000213001

В Сибирском филиале ПАО «Промсвязьбанк» г. Новосибирск

к/с 30101810500000000816 БИК 045004816 КПП 382701001

Юридический адрес: 664540, Иркутская обл., с. Хомутово, ул. Чапаева, д. 1

Почтовый адрес: 664050, г. Иркутск, пр. Маршала Жукова, д. 15

т/ф. 35-13-30, e.mail: spektrecompa@yandex.ru

Счет для оплаты коммунальных услуг предоставляется собственнику в расчетно-кассовом отделе Управляющей организации (г. Иркутск, пр. М. Жукова, д. 15), а так же посредством вложения в почтовый ящик собственника помещения.

Управляющая организация _____

Собственник _____