

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № Р15/___

Московская область, г. Раменское

« » _____ 2017г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЮИТ-Сервис» ОГРН 1085040002376, ИНН 5040083468, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице _____, действующего (-ей) на основании доверенности № _____ от « » _____ г., с одной стороны, и **гражданин Российской Федерации** _____, в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г. Раменское, _____, именуемый в дальнейшем «**Собственник**», являющийся владельцем помещения № _____, **общ.пл. кв.м.** на основании _____ от « » _____ г. с другой стороны, именуемые вместе далее «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, отраженного в протоколе общего собрания собственников, хранящемся в офисе ООО «ЮИТ-Сервис» по адресу: Московская область, г. Раменское, _____.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Место исполнения настоящего Договора: Московская область, г. Раменское, Донинское шоссе, микрорайон №10, д. №15 (строительный).

1.4. Собственник – лицо (физическое или юридическое), владеющее на праве собственности квартирой / нежилым помещением (далее – квартира/помещение) по адресу: Московская область, г. Раменское, _____ (далее – Дом). Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и в установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и гражданским законодательством пределах распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.5. Управляющая организация - организация, уполномоченная Общим собранием собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом, оказанию услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в доме, а также предоставлению коммунальных услуг.

1.6. Исполнители - организации различных форм собственности, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома, тепло-, водоснабжению, водоотведению, электроснабжению.

В отношениях с Исполнителями Управляющая организация действует от своего имени и за счет Собственника.

1.7. Состав общего имущества многоквартирного дома утверждается на Общем собрании собственников помещений дома и указывается в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.8. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо (наниматель/арендатор), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, исполняет обязанности и несет ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.9. Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, исполняет обязанности и несет ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

1.10. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации; Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации № 491 от 13.08.2006 г. (далее – «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме»); Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением 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»), Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения", Правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда, утвержденными постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170, а также иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Московской области и органов местного самоуправления.

2. ЦЕЛЬ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Доме, решение вопросов пользования общим имуществом в многоквартирном доме, а также круглосуточное бесперебойное предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с приложениями к настоящему Договору, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г. Раменское, _____, предоставлять коммунальные услуги Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома решаются на общем собрании собственников и регулируются отдельным договором.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой и в интересах Собственника, в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома указывается в Приложении № 2 к настоящему Договору. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома может быть изменен в соответствии с изменениями действующего законодательства или по решению общего собрания собственников помещений Дома.

3.1.3. Круглосуточно бесперебойно предоставлять коммунальные услуги Собственнику (а также иным законным пользователям помещений Собственника) в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, в том числе:

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

- в) водоотведение;
- г) отопление;
- д) электроснабжение;

е) коммунальные услуги, предоставляемые на общедомовые нужды.

3.1.4. Заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.5. Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги потребителю.

3.1.6. Производить в установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и настоящим Договором порядке расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги, и, при наличии оснований, производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе, в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении.

3.1.7. Ежемесячно снимать показания коллективного (общедомового) прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить Собственнику (или иным законным пользователям квартир/помещений) по их требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборов учета в течение не менее 3 лет.

3.1.8. Принимать от Собственника (или иных законных пользователей квартир/помещений) показания индивидуальных 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 собственниками сведений об их показаниях.

3.1.9. Уведомлять Собственника не реже 1 раза в квартал путем указания в платежных документах о:

- сроках и порядке снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета и передачи сведений о показаниях Управляющей организации или уполномоченному им лицу;
- последствиях не допуска Собственником уполномоченного Управляющей организацией лица в согласованные дату и время в квартиру (помещение) для проведения проверки состояния приборов учета и достоверности ранее предоставленных сведений о показаниях приборов учета;
- последствиях несанкционированного вмешательства в работу приборов учета, расположенных в квартире (помещении), повлекшего искажение показаний приборов учета или их повреждение, и несанкционированного подключения оборудования Собственника к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;
- а также об иной информации в соответствии с требованиями, предусмотренными Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.10. Принимать сообщения Собственника (или иных законных пользователей квартиры/помещения) о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, - также акта, фиксирующего вред, причиненный имуществу Собственника, а также имуществу, жизни и здоровью иных законных пользователей квартиры/помещения.

3.1.11. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течение установленного законом срока со дня получения жалобы (заявления, обращения, требования и претензии) направить Собственнику ответ.

3.1.12. Информировать Собственника (а также иных законных пользователей квартир/помещений) о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления

коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в течение суток с момента обнаружения указанных фактов.

3.1.13. Информировать Собственника (а также иных законных пользователей квартир/помещений) о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.14. Согласовать с Собственником (или иными законными пользователями квартир/помещений) устно время доступа в квартиру/помещение либо направить ему/им письменное уведомление о проведении плановых работ внутри квартиры/помещения не позднее, чем за 3 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 (или иные законные пользователи квартир/помещений) вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления;
- должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

3.1.15. Предоставлять Собственнику в течение 3 рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые им расчетные периоды о месячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в квартирах, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды.

3.1.16. Производить начисление и сбор платежей, установленных разделом 4 Договора, обеспечивая выставление платёжного документа:

- извещения-квитанции для физических лиц в срок до 1 числа месяца, следующего за расчетным;
- акта, счета-фактуры, счета для юридических лиц в срок до 5 числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.17. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги для ресурсоснабжающих организаций от Собственника (или арендатора), а также в соответствии с ч. 4 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации от нанимателей жилых помещений.

3.1.18. Контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей.

3.1.19. Информировать Собственника, нанимателей об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг не позднее, чем за 10 (десять) дней путём вывешивания информации на доску объявлений в подъезде и офисе Управляющей организации.

3.1.20. Систематически проводить технические осмотры Дома и корректировать базы данных, отражающих его состояние, в соответствии с результатами осмотра.

3.1.21. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома. Периодичность проведения работ определяется нормативными и законодательными актами Российской Федерации, Московской области и органов местного самоуправления или по решению общего собрания собственников. Иные решения по проведению данных или дополнительных работ и услуг, а также периодичность их проведения могут быть согласованы с Управляющей организацией и приняты на общем собрании собственников помещений Дома.

3.1.22. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдачу в приемные дни бухгалтера по квартплате и паспортиста справки установленного образца, копии финансового лицевого счета и (или) выписки из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.23. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии в сроки, установленные Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

3.1.24. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Доме.

Вопросы капитального ремонта регулируются отдельным договором.

3.1.25. Предоставлять Собственникам не позднее 15 апреля года, следующего за отчетным годом

(За отчетный год Стороны понимают период 12 месяцев каждого года с 01 января по 31 декабря (включительно) развернутый отчет в письменной форме о выполнении настоящего Договора за год, в соответствии с ч. 11 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.1.26. Оказывать Собственнику на возмездной основе другие дополнительные услуги, в т.ч. услуги по ремонту помещения Собственника, монтажу, ремонту и обслуживанию внутриквартирного оборудования индивидуального пользования и др. услуги, не противоречащие уставной деятельности Управляющей организации и действующему законодательству. Стоимость этих услуг не входит в расчет оплаты за содержание и ремонт жилого помещения и оплачивается Собственником дополнительно на основании квитанции, выставяемой Управляющей организацией, согласно действующему прейскуранту, который размещается в офисе Управляющей организации. По окончании выполненных дополнительных работ Стороны обязаны подписать Акт выполненных работ.

3.1.27. Поддерживать архитектурный облик Дома в соответствии с проектной и рабочей документацией на строительство Дома.

3.1.28. Исполнять иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также настоящим Договором.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. В рамках заключения договоров на поставку коммунальных услуг заключать договоры с естественными монополистами и городскими поставщиками коммунальных ресурсов по утвержденным тарифам.

Все договоры и/или соглашения, необходимые для осуществления технического обслуживания и текущего ремонта, заключенные Управляющей организацией до подписания настоящего договора продолжают свое действие и не подлежат отмене или изменению в связи с подписанием настоящего договора.

3.2.2. Требовать внесения платы за содержание и ремонт общего имущества Дома, потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и настоящим Договором, уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.2.3. Требовать допуск в заранее согласованное с Собственником (или иными законными пользователями квартир/помещений) время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в квартиру/помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования (оборудования в помещении), для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.4. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение представителей Управляющей организации.

3.2.5. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку правильности снятия Собственником (или иными законными пользователями квартир/помещений) показаний индивидуальных приборов учета, проверку состояния таких приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета. При обнаружении факта несанкционированного вмешательства Собственником в работу индивидуального прибора учета, расположенного в жилом или нежилом помещении, повлекшего искажение показаний такого прибора учета, производить перерасчет размера платы за коммунальную услугу в соответствии с п. 62 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

3.2.6. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, подачу Собственнику (а также иным законным пользователям квартир/помещений) коммунальных ресурсов. При наличии задолженности свыше 30 000 (тридцать тысяч) рублей или если задолженность подтверждена вступившим в силу судебным актом (Решение суда, Постановление суда, Судебный приказ), управляющая организация вправе ограничивать/приостанавливать предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления собственника.

3.2.7. 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 и коллективных (общедомовых) приборов учета;
- для доставки платежных документов собственникам;
- для начисления платы за содержание и ремонт и коммунальные услуги, а также для подготовки доставки платежных документов и иные услуги Собственнику.

3.2.8. Проверять соблюдение Собственником (иными законными пользователями квартир/помещений) требований, установленных настоящим Договором.

3.2.9. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также настоящим Договором.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем и в установленном настоящим Договором порядке вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению Домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги.

Данная обязанность распространяется на собственника жилого и нежилого помещения.

3.3.2. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг/услуг по содержанию и эксплуатации общего имущества многоквартирного дома немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

3.3.3. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового) и/или индивидуального прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией.

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

3.3.5. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в квартиры (помещения) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг, 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.

3.3.6. Допускать представителя Управляющей организации в квартиру/помещение для проверки состояния индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца.

3.3.7. Снимать показания индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета ежемесячно в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания в Управляющую организацию или иному уполномоченному им лицу, не позднее 26 числа текущего месяца.

Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, в соответствии с действующим законодательством.

В случае отсутствия возможности предоставления Управляющей организации показаний индивидуальных приборов учета в платежном документе, предоставить эти показания по телефону: _____ или по электронной почте: _____.

3.3.8. При не использовании квартиры/помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны

и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям при отсутствии в нем более 24 часов.

3.3.9. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.3.10. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора, в том числе о выявленных неисправностях общего имущества в Доме.

3.3.11. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации и действующими нормативными актами.

3.3.12. Производить ремонт, обслуживание, замену и поверку индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды по договору со специализированной организацией, имеющей лицензию на ремонт указанных приборов, либо по договору с Управляющей организацией.

3.3.13. Допускать для установки в помещения Собственника приборы учета воды из числа внесенных в Государственный реестр средств измерений Госстандарта Российской Федерации.

3.3.14. Обеспечивать сохранность приборов учета воды и пломб на них.

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

3.3.16. Не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома.

3.3.17. Не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования до 8.00 и с 21.00 часов в рабочие дни до 10.00 и с 22.00 в выходные дни (суббота, воскресенье) (при производстве ремонтных работ до 9.00 и с 19.00) (в соответствии с Законом Московской области от 07.03.2014 N 16/2014-ОЗ (ред. от 12.12.2016) "Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области»).

3.3.18. Ознакомить всех дееспособных граждан, совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение (наниматель, арендатор), принадлежащее Собственнику, с условиями Договора.

3.3.19. В случае возникновения необходимости проведения не предусмотренных Договором работ, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника (фиксируется в Акте), либо в связи с нарушением Собственником п.п. 3.3.5 - 3.3.16. настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

3.3.20. Оплачивать вывоз строительных отходов (образующихся вследствие ремонта своего помещения), отходов из картона и крупногабаритной упаковки, сверх установленных разделом 4 платежей, заключив с Управляющей организацией, либо иной организацией, имеющей соответствующее разрешение на данный вид деятельности, отдельный Договор на оказание услуг.

3.3.21. Не использовать лифты для транспортировки строительного материала и отходов без упаковки.

3.3.22. Представлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(их) помещении(ях), включая временно проживающих.

3.3.23. Исполнять иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также настоящим Договором.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Получать в необходимых объемах и надлежащего качества коммунальные услуги, а также услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.4.2. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного Собственнику к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии

(отсутствии) задолженности или переплаты за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией Собственнику 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. Проверять объемы, качество и периодичность оказания коммунальных услуг (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы).

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

3.4.6. Требовать в случаях и порядке, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, изменения размера платы за коммунальные услуги/услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома при предоставлении коммунальных услуг/услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.4.7. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника (или иных законных пользователей квартир/помещений) вследствие предоставления коммунальных услуг/услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также морального вреда в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.4.8. Требовать от представителя Управляющей организации предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в квартиру/помещение для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных Собственником (или иными законными пользователями) 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, указанных в настоящем Договоре (наряд, приказ, задание Управляющей организации о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

3.4.9. Принимать решение об установке индивидуального прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, и обращаться за выполнением действий по установке такого прибора учета к лицам, осуществляющим соответствующий вид деятельности.

3.4.10. Требовать от Управляющей организации совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, 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-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

3.4.11. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения Договора.

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 Дома, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.13. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. 3.1.25 настоящего Договора.

3.4.14. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

3.4.15. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также настоящим Договором.

3.5. Собственник не вправе:

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

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 многоквартирный дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом.

3.5.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета, изменять их местоположение в составе инженерных сетей и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.

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

3.5.6. 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.

4. СТОИМОСТЬ РАБОТ И УСЛУГ И ПОРЯДОК РАСЧЕТА

4.1. Собственник производит оплату следующих работ и услуг в рамках Договора:

- услуги и работы по содержанию и ремонту жилого помещения, в соответствии с Перечнем, составом и периодичностью выполнения работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, являющимся Приложением № 2 к настоящему Договору;

- коммунальные услуги, рассчитываемые в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг гражданам (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, коммунальные услуги, предоставляемые на общедомовые нужды).

4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью работ и услуг по содержанию жилого помещения, включающих в себя услуги, работы по управлению многоквартирным домом, по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства. Если на общем собрании собственников не принято решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения, применяется размер платы, установленный органом местного самоуправления для домов соответствующего вида благоустройства (категории), и изменяется в случае изменения такого размера платы вышеуказанным органом местного самоуправления либо иным полномочным органом власти.

- стоимостью коммунальных услуг. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета определяется в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации или иными полномочными органами.

4.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства и рассчитывается Управляющей организацией.

4.3.1. Информация о размере платы за содержание и ремонт помещения на обслуживаемый год размещается на официальном сайте Управляющей организации и на информационном стенде в офисе Управляющей организации по адресу, указанному в п. 1.1. настоящего Договора.

4.3.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной площади помещения Собственника.

4.3.3. В случае принятия решения о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления домом и предоставлении в Управляющую организацию Протокола общего собрания собственников, проведенного в соответствии с действующим законодательством, тариф на содержание и ремонт жилого помещения, предложенный Управляющей организацией, применяется до момента фактического принятия Дома в управление вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо собственникам помещений, в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений.

4.4. Оплата работ и услуг, перечисленных в п. 4.1. настоящего Договора, осуществляется Собственником, или его нанимателем/арендатором до 10 числа месяца, следующего за расчетным, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации на основании выставленного Управляющей организацией платёжного документа, отвечающего требованиям законодательства Российской Федерации.

4.5. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.6. В случае изменения стоимости работ и услуг, перечисленных в п. 4.1. настоящего Договора, Управляющая организация производит перерасчет стоимости работ и услуг со дня вступления изменений в силу. При этом заключение дополнительного соглашения между Сторонами не требуется.

4.7. Показатели качества коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установлены в Правилах предоставления коммунальных услуг.

4.8. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе Дома или в ином порядке, установленном общим собранием собственников помещений в доме. Оплата в данном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией платёжным документом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления платёжного документа.

4.9. Не использование помещений Собственником или нанимателем/арендатором не является основанием невнесения платы за коммунальные услуги и услуги за содержание и помещения.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Управляющая организация несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору.

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в Доме изменяется в соответствии с «Правилами изменения размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491.

- 5.3. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
- 5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу Дома в результате ее непосредственных действий или бездействия, а также действий или бездействия сотрудников привлеченных организаций в размере действительного причиненного ущерба. Урегулирование споров с привлеченными организациями (их сотрудниками) на оказание услуг (выполнение работ), определение степени их ответственности осуществляет самостоятельно Управляющая организация.
- 5.5. В случае причинения ущерба Собственнику по вине Управляющей организации, последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.
- 5.6. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по её вине, не по вине её работников и не по вине сотрудников привлеченных к работам организаций.
- 5.7. Управляющая организация не несет ответственности за несоответствие параметров теплоносителя температурному графику в случае решения органа местного самоуправления о введении графика ограничений подачи воды или отключения отопления ранее установленного срока.
- 5.8. Управляющая организация не несет ответственности по строительным недоделкам в Доме.
- 5.9. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 4 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 Договора.
- 5.10. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.
- 5.11. В случае смены собственника помещения, Собственник обязан в течение 10 (десяти) дней расторгнуть настоящий Договор и подписать акт сверки взаиморасчётов об отсутствии задолженности. Если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене собственника и не представил подтверждающие документы, не расторгнул настоящий Договор, не подписал акт сверки взаиморасчётов, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.
- 5.12. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.
- 5.13. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 6.1. Затраты, связанные с выполнением не оговоренных Договором работ, в том числе связанных с устранением аварийных ситуаций, происшедших не по вине Управляющей организации и организаций, с которыми Управляющая организация заключила договоры, покрываются Собственником дополнительно на основании обоснованного письменного расчета Управляющей организации с последующим предоставлением подтверждающих документов в течение 10 дней с момента предъявления расчета.
- 6.2. Все споры, возникающие из Договора или в связи с ним, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров. При невозможности досудебного урегулирования спор подлежит окончательному разрешению по месту нахождения многоквартирного дома.

7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

- 7.1. Стороны не несут ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, то есть

чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в том числе таких как: пожар, наводнение, землетрясение и другие стихийные бедствия, также как и забастовка, война, военные действия любого характера, блокада, гражданские волнения и беспорядки, ограничения или запрет экспорта или импорта, принятие государственным или муниципальным органом власти нормативных и иных актов, восстание, бунт, мятеж, конфискация или наложение ареста, реквизиция, эмбарго, но только при условии, что они непосредственно повлияли на выполнение Стороной своих обязательств по Договору.

7.2. Если Сторона не может исполнить свои обязательства по Договору вследствие наступления обстоятельств, указанных в п. 7.1. Договора, то срок исполнения обязательств по Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и на срок необходимый для устранения последствий таких обстоятельств.

7.3. Если невозможность полного или частичного исполнения обязательств по Договору вследствие наступления обстоятельств, указанных в п. 7.1. Договора будет существовать более 3 (трех) месяцев, любая Сторона вправе односторонне отказаться от исполнения Договора без возмещения убытков другой Стороны, уплаты какой-либо неустойки и процентов за пользование денежными средствами.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор составлен в одном экземпляре, который хранится в архиве Управляющей организации. Собственнику выдается заверенная копия Договора. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

8.2. Договор заключен на срок один год и вступает в действие с момента утверждения настоящего договора на Общем собрании собственников. В случае если ни одна из сторон за 30 дней до окончания срока действия договора не заявит о его расторжении, Договор считается продленным на тот же срок.

8.3. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.3.1. По инициативе Управляющей организации, в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством, а также при систематическом неисполнении собственниками помещений обязательств по оплате выполненных работ и оказанных услуг: неплатежи собственников помещений более трех месяцев;

8.3.2. По инициативе собственников, в случае одностороннего отказа собственников от исполнения договора на основании решения общего собрания собственников помещений дома, если Управляющая организация не выполняет условия такого договора. В случае принятия собственниками решения об одностороннем отказе от исполнения договора, собственники обязаны принять решение о выборе иной Управляющей организации или изменения способа управления домом.

Односторонний отказ собственников помещений от исполнения обязательств может быть произведен только при наличии доказательств неисполнения обязательств Управляющей организацией и при условии оплаты Управляющей организацией фактически понесенных ей расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора.

Договор считается расторгнутым, если собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за один месяц до его окончания уполномоченное собственниками лицо направило Управляющей организации уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бланков голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения Управляющей организацией взятых обязательств, а также расчет убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязательств.

Если основанием для изменения или расторжения договора послужило существенное нарушение одной из сторон, другая сторона вправе требовать возмещение убытков, причиненных изменением или расторжением договора;

8.3.3. По соглашению Сторон;

8.3.4. В судебном порядке;

8.3.5. В случае ликвидации Управляющей организации;

8.3.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать;

