

Договор управления многоквартирным домом

Новосибирская область, город Новосибирск

«19 июля» 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Жилищная сервисная компания», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Гребенюка Владислава Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Являющийся (аяся) собственником жилого /нежилого помещения квартира/офис № 104 общей площадью 459 кв. м, в том числе жилой 13 кв. м, в многоквартирном доме № 7, расположенном по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Брашова, д. 7, далее - "Многоквартирный дом", именуемый (ая) в дальнейшем "Собственник", с другой стороны, совместно именуемые "Стороны" заключили настоящий договор об управлении многоквартирным жилым домом расположенном по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Брашова, д. 7.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме Протокол № 13 от «19» июля 2020 г.
- 1.2. Условия Договора являются одинаковыми для всех Собственников в Многоквартирном доме. Действие Договора распространяется на всех Собственников
- 1.3. **Управляющая компания** является организацией, которой, предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами, в соответствии с требованиями Жилищного законодательства РФ, которая по заданию собственника в течении согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.
- Собственник** - лицо, зарегистрировавшее право собственности на помещение в установленном законом порядке, а также лицо, принявшее помещение по Акту приема-передачи от Застройщика.
- 1.4. Управляющая организация осуществляет деятельность по управлению Многоквартирным домом на основании лицензии от 27.04.2015г. № 054-000074 на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.
- 1.5. 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 Правительством РФ от 13.08.2006г. № 491, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Правительством РФ от 22.09.2003г. № 170, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг) и иными положениями гражданско-правового законодательства Российской Федерации и правовыми актами субъекта РФ, регулирующими жилищные отношения.
- 1.6. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения договора осуществляет обработку персональных данных граждан - Собственников и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения договора и нормами действующего законодательства Российской Федерации.
- 1.7. Подписанием Договора Собственники выражают согласие на возможность передачи Управляющей организацией персональных данных с целью ведения учета жилищно-коммунальных услуг сторонним организациям для автоматизированного составления и печати квитанций, услуг по регистрационному учету, обеспечения работы Управляющей организации и выполнения Управляющей организацией обязанностей, предусмотренных законодательством. К персональным данным, подлежащим передаче, относятся только те данные, которые необходимы для составления квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации и данных для оказания услуги по регистрационному учету.
- 1.8. Управляющая организация осуществляет управление Многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и решениями, принятыми Общим собранием собственников и советом многоквартирного дома, в пределах установленной компетенции.
- 1.9. В состав общего имущества в многоквартирном доме (далее - общее имущество) на момент заключения настоящего Договора включаются помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты, состав которого определяется в *Приложении № 1* к настоящему Договору.
- 1.10. От имени Управляющей компании договор подписывается директором. Подпись директора может быть выполнена в виде факсимильного оттиска. Оригинал подписи директора или его факсимильный оттиск имеют одинаковую юридическую силу. Подпись заверяется печатью Управляющей компании.
- 1.11. От имени собственников МКД договор подписывается либо каждым собственником самостоятельно, либо уполномоченным представителем собственников многоквартирного дома - председателем Совета МКД - на основании доверенности, выданной собственником.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. Предметом настоящего договора является исполнение Управляющей организацией, за плату, услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общедомового имущества Собственников, в целях обеспечения надлежащей эксплуатации Многоквартирного дома, содержания и ремонта его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории (далее -

общедомовое имущество), а также в целях обеспечения предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользующимся жилыми помещениями в Многоквартирном доме лицам (членам семей собственников, гражданам - нанимателям, проживающим по договорам социального найма и членам их семей), а также для осуществления иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности за счет средств, уплачиваемых ими на эти цели.

2.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

2.3. Состав общего имущества, в отношении которого осуществляется управление, указан в приложении № 2 к настоящему Договору.

2.4. Управляющая компания по заданию собственника помещения в многоквартирном доме в течении согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.5. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом Собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

2.6. Перечень и периодичность работ (услуг) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, предоставляемых по настоящему договору Собственникам и лицам, пользующимся на законном основании помещением Собственника, приведен в *Приложении № 2* к настоящему Договору.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания **обязана:**

3.1.1. Приступить к исполнению условий настоящего Договора, не позднее 30 дней со дня его подписания.

3.1.2. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме, в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Перечнем и периодичностью услуг и работ по содержанию общего имущества (*Приложение № 2*). В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая компания обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

Выполненные работы должны приниматься с составлением Акта приемки, с обязательным участием уполномоченного представителя Совета многоквартирного дома. Список лиц, уполномоченных собственниками МКД на взаимодействие с Управляющей компанией и подписание актов выполненных работ (оказанных услуг), определяется решением общего собрания собственников МКД, а при отсутствии уполномоченных лиц Акт выполненных работ подписывается любым собственником.

3.1.4. В целях исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 3.1.2, 3.1.3 настоящего договора заключать договоры со специализированными организациями (Индивидуальными предпринимателями), оказывающими услуги по техническому обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества собственников в многоквартирном доме и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, в соответствии с Правилами предоставления услуг, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, надлежащего качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, а также с организациями коммунального комплекса на снабжение коммунальными ресурсами, для предоставления коммунальных услуг собственнику, иным законным пользователям помещения, а также на общедомовые нужды (ОДН):

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление;
- е) газоснабжение (при наличии условий).

3.1.5. Производить начисление, сбор, перерасчет платежей за услуги по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальные и иные услуги в порядке и сроки, установленные законодательством.

3.1.6. Информировать Собственника о заключении указанных в п. 3.1.3, 3.1.4 настоящего Договора договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.7. Размещать информацию о коммунальных услугах и порядке их предоставления в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

3.1.8. Доводить до сведения Собственников помещений информацию о видах, стоимости и порядке оказания (выполнения) за отдельную плату услуг и работ в отношении имущества Собственников помещений, не входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, посредством размещения данной информации на стендах в подъездах многоквартирного дома, в помещении и на интернет-сайте Управляющей компании.

3.1.9. Ежемесячно, до 25 числа за отчетным месяцем предоставить счета-квитанции на оплату путем доставки в квартирный почтовый ящик по месту нахождения жилого помещения или вручения лично в руки собственнику или совместно проживающим с ним членам семьи.

3.1.10. Информировать собственника через средства массовой информации или иными способами об изменении размеров установленных платежей за содержание и ремонт общего имущества и иных услуг, стоимости предоставляемых коммунальных услуг не позднее, чем за 30 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых платежи будут вноситься в ином размере.

3.1.11. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу (счету-квитанции). По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая компания обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

3.1.12. Вести отдельный учет поступлений платежей и затрат, связанных с выполнением настоящего Договора.

3.1.13. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилищно-коммунальные услуги.

3.1.14. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять текущие заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.15. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации/заказчика-застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.16. Регулярно, с учетом периодичности, установленной Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, а также не менее 2 раз в год с участием Совета многоквартирного дома, а при его отсутствии собственниками, изъявившими желание проводить

осмотры общего имущества в многоквартирном доме, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать и корректировать с учетом обращений Собственников помещений планы работ.

Результаты осмотров (общих, частичных, вночередных) должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах, актах.

3.1.17. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся данного Договора, в сроки, предусмотренные законодательством РФ,

- размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника иными способами.

3.1.18. Производить по требованию Собственника помещения сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и не позднее 5 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления Собственнику помещения платежей с учетом соответствия качества предоставляемых услуг требованиям законодательства, а также правильность начисления неустоек (штрафов, пеней), либо в случае неправильного начисления платы производить ее корректировку.

3.1.19. Вести в специальных журналах учет устных и письменных заявок Собственников и пользователей помещений на оперативное устранение неисправностей и повреждений инженерного оборудования, строительных конструкций и других элементов многоквартирного дома.

Указанные заявки рассматривать в день поступления. При невозможности исполнения в день обращения информировать о сроках исполнения.

3.1.20. Представлять Собственнику предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его частей и конструктивных элементов, о сроках его начала и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

3.1.21. Регулярно, (не реже чем 1 раз в год) разрабатывать и доводить до сведения Собственников помещения предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.22. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества в рамках Постановления Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. № 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами".

3.1.23. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение двух суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.1.24. По требованию Собственника или пользователя помещения, в возможно короткий срок, не более одних суток, направить своего представителя для выяснения причин не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника либо пользователю помещения в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг.

3.1.25. За свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником. Недостаток и дефект считаются выявленными, если Управляющей организацией предоставили акт на недостаток и дефект.

3.1.26. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения пропорционально его доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых органами государственной власти), коммунальные услуги не позднее 30 (тридцати) рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разд. 4 настоящего Договора, так же уведомлением считается выставление платежных документов.

3.1.27. Предоставлять, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010г. № 731 Собственникам помещений или уполномоченным ими лицам по их запросам копии документов, информацию и сведения в письменном виде, касающиеся управлением многоквартирным домом, содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества в доме, предоставления коммунальных услуг, в сроки, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.28. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и вести соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом.

3.1.29. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно, в течении последней недели месяца, снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета. По требованию любого из Собственников помещений, в течении одного рабочего дня, следующего за днем обращения, ознакомить его с содержанием указанного журнала.

3.1.30. Не менее чем за сутки до начала проведения плановых работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения, за исключением аварийных ситуаций, либо путем направления электронного сообщения с данной информацией на любой, известный телефонный номер собственника помещения. В случае, если возражений на отправленное сообщение от Собственника не поступило в течении 3 (три часа) с момента направления, время считается согласованным.

3.1.31. Ежегодно представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, в рамках Постановления Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами", и настоящего договора, а также за 30 дней до истечения срока действия либо расторжения. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре. Отчет размещается на информационной доске объявлений, в помещении Управляющей компании, а также на интернет- сайте Управляющей организации. Если в течении 14 календарных дней с момента размещения отчета на сайте от собственников не поступило возражений в письменном виде, на отчет, он считается принятым.

3.1.32. В течение срока действия настоящего Договора по требованию Собственника размещать на своем сайте либо на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, или в офисе Управляющей организации, годовые отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору.

3.1.33. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению (ям) Собственника.

3.1.34. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору, включая письменные просьбы Собственника о защите его интересов.

3.1.35. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т. ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры. В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в Многоквартирном доме. Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в Многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

3.1.36. Заключить, за отдельную от настоящего Договора плату, договор страхования объектов общего имущества Собственника со страховой организацией в случае принятия такого решения общим собранием Собственников помещений или требований законодательства РФ.

3.1.37. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.38. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы, в установленные законодательством сроки, на момент принятия такого решения. В случае непосредственного управления Многоквартирным домом Собственниками помещений в доме, одному из Собственников, наделенным правом на получение и принятие такой документации решением общего собрания Собственников.

3.1.39. Обеспечивать по решению общего собрания Собственников помещений и за счет их средств изготовление недостающей технической документации на многоквартирный дом и внесение в нее с учетом результатов проводимых осмотров изменений, отражающих состояние дома.

3.1.40. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенных законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.1.41. Осуществлять по установленному прейскуранту цен, на возмездной основе по заявлению Собственника, дополнительные работы, не относящиеся к обязательным работам перечисленным в перечне и установленным нормативными актами РФ.

3.1.42. Нести иные обязанности, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т. ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям (за исключением случаев, когда требуется согласие с собственниками помещений многоквартирного дома).

3.2.2. Самостоятельно формировать резерв на проведение текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме, определять порядок и способ выполнения обязательств по настоящему договору, за исключением случаев, когда в соответствии с действующим законодательством или настоящим договором требуется получение согласия собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.3. Требовать допуска в помещение работников или представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Собственником время, а для ликвидации аварий - круглосуточно.

3.2.4. В заранее согласованное с собственником время, но не чаще одного раза в 3 месяца, осуществлять проверку правильности снятия показаний приборов учета, их исправности а также целостности на них пломб.

3.2.5. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных ею в результате нарушения Собственником обязательств по настоящему договору.

3.2.6. Требовать от Собственника возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в многоквартирном доме с составлением акта.

3.2.7. На условиях, определенных решением Совета МКД, пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с их назначением.

3.2.8. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.9. Производить начисление платежей за предоставляемые коммунальные услуги без постоянной или временной регистрации и потребовать у оборудованном приборами учета потребления коммунальных услуг Собственника их оплаты.

Основанием для начисления платежей является акт о проживании указанных лиц, составленный представителем Управляющей компании совместно с одним из представителей собственников помещения в многоквартирном доме.

3.2.10. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилищно-коммунальные услуги, при отсутствии оплаты на счете Управляющей компании за прошедший месяц, в течении следующего календарного месяца.

3.2.11. Осуществлять целевые сборы по решению общего собрания собственников помещения в многоквартирном доме.

3.2.12. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неуплаты и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.13. Готовить в соответствии с условиями предложения общему собранию Собственников помещений по установлению на предстоящий год при необходимости:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней работ и услуг.

3.2.14. Проводить, согласно действующему законодательству проверки сохранности пломб на индивидуальных (квартирных) приборах учета потребления коммунальных ресурсов (вода, эл. энергия), (не чаще одного раза в 3 месяца), в соответствии Постановлением Правительства № 354 от 29.06.2016г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям жилых помещений в многоквартирных домах и жилых домов» пп. 82, 83, а также правильности учета потребления коммунальных ресурсов, т. е. соответствия передаваемых Сведений о количестве (объеме) потребленных коммунальных ресурсов фактическим объемам потребления по показаниям индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления ресурсов. В случае выявления несоответствия переданных Собственником индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления ресурсов фактическим объемам потребления по показаниям приборов учета, сведений о количестве (объеме) потребленных коммунальных ресурсов фактическим объемам потребления по показаниям приборов учета,

в одностороннем порядке производить перерасчет размера платежа за коммунальные услуги на основании показаний приборов учета. В случае выявления неисправных (неопломбированных) приборов учета потребления коммунальных ресурсов перерасчет производится исходя их норматива, установленного для граждан, не имеющих приборы учета потребления, начиная с даты предыдущей проверки правильности учета потребления коммунальных ресурсов. В случае выявления факта (воздействие извне на прибор учета потребления), влияющего на правильность показаний приборов учета, передать акт (о выявлении такого факта) в соответствующую структуру для принятия мер ответственности, при этом производится перерасчет платежей за коммунальные услуги исходя из норматива, установленного для граждан, не имеющих приборы учета потребления, начиная с даты предыдущей проверки правильности учета потребления коммунальных ресурсов.

3.2.15. Информировать уполномоченные органы контроля и надзора о несанкционированном переоборудовании и перепланировке помещений, общего имущества в доме, а также об использовании их Собственником помещения, иными лицами не по назначению.

3.2.16. В соответствии с решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме распоряжаться общим имуществом Собственников помещений посредством заключения соответствующих договоров (аренды, установки и эксплуатации рекламных конструкций и др.).

При заключении договоров в качестве представителя от имени собственников, возмещать расходы Управляющей организации по сбору, учету и обработке денежных средств в безналичном порядке, за счет дополнительно собранных средств от аренды общего имущества, в размере 7% от суммы каждого договора (Налог УСН, услуги ОРС, услуги Банка, сопровождение договора).

3.2.17. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет, в соответствии с законодательством.

3.2.18. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством.

3.2.19. Требовать от собственника предоставить документацию свидетельствующую о праве собственности.

3.2.20. При наличии системы видеонаблюдения предоставлять собственникам помещений доступ к архивам записей или на физическом носителе только на основании мотивированного заявления о совершенных правонарушениях или преступлениях.

3.2.21. Использовать денежные средства, поступающие на счет МКД от третьих лиц за использование общего имущества, для осуществления работ, требующих немедленного проведения.

3.2.22. Быть инициатором общих собраний Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.23. Если по итогам исполнения договора фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, что учитывались при установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД, то при наличии подписанных Актов выполненных работ и услуг по итогам года собственниками, разница остаётся в распоряжении Управляющей компании.

3.2.24. Осуществлять индексацию платы в соответствии с п. 5.21. Договора.

3.2.25. Осуществлять иные права предусмотренные законодательством РФ.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно (в период с 20-го по 23-е число месяца, следующего за прошедшим) передавать показания индивидуальных приборов учета в Управляющую организацию, а также в ресурсоснабжающие организации. Своевременно (до 10-го числа месяца, следующего за расчетным) и в полном объеме вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех потребителей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания Собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ями).

3.3.2. Неиспользование собственниками помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

3.3.3. При неиспользовании помещения (й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.4. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей или ограничивать доступ к ним;

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

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

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

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

е) не ограничивать доступ, 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;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

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

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования (ремонтные работы производить только в период) или в соответствии с требованиями законодательства субъекта федерации, муниципального образования;

л) заранее, в письменном виде получать согласие Управляющей компании проведения работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

3.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение 2 (двух) рабочих дней сведения:

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

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

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом (ых) помещении (ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (Собственники жилых помещений);

- о смене места регистрации постоянной (временной),
- при смене места проживания.

При невыполнении собственником информации о месте постоянного пребывания, он считается надлежащим образом извещенным после направления ему заказного письма (телеграммы) по месту нахождения его имущества в данном МКД.

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

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ, включая осенне-весенние осмотры, в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.7. Обеспечивать допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета в заранее согласованное с Управляющей компанией время.

3.3.8. Своевременно принимать меры по предотвращению аварийных ситуаций, в том числе:
- Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем, оборудования и других неисправностях общего имущества в многоквартирном доме, а также о сбоях работы системы внутри помещений Собственника, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

- В случае длительного (свыше 24 часов) отсутствия коммунальных услуг, если меньший срок не установлен законодательством, в целях недопущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения)

- Если техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических и юридических лиц, государственного или муниципального имущества, что подтверждается предписанием, выданным соответствующим органом контроля и надзора, Собственники помещений обязаны незамедлительно принять меры по устранению выявленных дефектов.

3.3.9. Факт подписания настоящего договора подтверждает согласие Собственника на получение информационных сообщений от Управляющей компании на известные ей адреса электронной почты и номера сотовых телефонов Собственника.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами использования.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством, при наличии соответствующего Акта о предоставлении некачественных услуг.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации N 354.

3.4.4. Участвовать в утверждении планов работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома

3.4.5. Контролировать надлежащее исполнение настоящего договора, в том числе:
- осуществлять контроль за выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему договору посредством участия в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества Собственников помещений.

- Запрашивать у Управляющей компании ежегодное предоставление, в соответствии с условиями настоящего договора, отчета о выполнении договора.

Получать от Управляющей организации:

- информацию о нормативных и фактических объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера

платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты.

- сведения о состоянии расчетов по оплате всех видов предоставляемых по настоящему договору услуг и выполняемых работ (лично или через представителя)

- Акт о не предоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества (акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ)

- информацию об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

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

4. ПОРЯДОК ПРИЕМКИ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ

4.1. В течение 1 квартала, года следующего за отчетным, Управляющая компания обязана предоставить Представителю собственников помещений в многоквартирном доме составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг), (далее - Акт) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. В соответствии с п.4 ч.8 ст.161.1 Жилищного кодекса РФ председатель совета МКД имеет право подписывать акты приёмки оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД.

4.2. Передача Акта представителю собственников помещений многоквартирного дома в сроки, указанные в п.4.1 настоящего договора осуществляется:

- путем передачи лично в руки (нарочно), при передаче Управляющей компанией, представитель собственников на одном экземпляре делает собственноручно отметку (Получено лично, дата, подпись с расшифровкой)

- путем направления Акта представителю собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества представителя в данном многоквартирном доме. Дата предоставления Акта при направлении экземпляра ценным письмом считается дата отправки такого письма.

4.3. Представитель собственников помещений в многоквартирном доме в течении 10 (Десяти) рабочих дней, с момента предоставления Акта, должен подписать предоставленный Акт или представить возражения в письменной форме (по качеству, срокам и объемам) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и передать в офис Управляющей компании. В случае, если в указанный срок подписанный Акт не передан Управляющей компании и возражения не предоставлены надлежащим образом, экземпляр Акта, оставшийся в Управляющей компании считается подписанным в одностороннем порядке, в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

4.4. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей компании отражается в Акте, подписанном данным Собственником. При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг) выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом и принятыми.

4.5. При отсутствии у Собственника помещений (представителя собственников) в многоквартирном доме претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества многоквартирного дома, оформленным в соответствии с п. 15 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г. № 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

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

- 5.1. Плата Собственника по настоящему договору включает в себя плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по содержанию и текущему общему имуществу в многоквартирном доме.
- 5.2. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.
- 5.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на основании решения общего собрания Собственников помещений, принятого с учетом предложений Управляющей компании на срок не менее чем один год, согласно утвержденному и прилагаемому к настоящему договору перечню услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 2).
- В случае, если на общем собрании решение об установлении тарифа не было принято, тариф устанавливается в размере, установленном (рекомендованном) нормативными актами органов государственной власти субъекта Российской Федерации.
- Предложения Управляющей компании о перечне, объемах и качестве услуг и работ должны учитывать состав, конструктивные особенности, степень фактического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома. При формировании предложений о размере платы за содержание жилого помещения Управляющей компанией учитываются результаты анализа фактических затрат на оказание соответствующих услуг и выполнение работ в предыдущем году и стоимость данных работ, применяемая при управлении многоквартирными домами с аналогичными техническими характеристиками, а также предоставляется калькуляция на затраты согласно утвержденному плану работ по текущему ремонту.
- 5.4. Размер ежемесячного минимального взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативно-правовым актом субъекта Российской Федерации. Собственники многоквартирного дома вправе на общем собрании выбрать один из способов формирования фонда капитального ремонта, который осуществляется в соответствии со ст. 170 Жилищного кодекса Российской Федерации.
- 5.5. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.
- Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником (наимателем, арендатором) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, в порядке, установленном органами государственной власти.
- 5.6. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
- Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учетом коммунальных ресурсов, потребленных организациями, расположенными вне Многоквартирного дома, но подключенными к его инженерным сетям, в соответствии с Законодательством РФ.
- 5.7. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом.
- 5.8. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
- 5.9. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки (п. 5.8 настоящего Договора) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией или расчетно-кассовыми организациями по поручению Управляющей компании, либо самостоятельно в отсутствие платежных документов.
- 5.10. В выставляемом платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

- 5.11. Сумма начисленных в соответствии с п. 5.10 настоящего Договора пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в отдельном платежном документе. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.
- 5.12. Собственник вносит плату в соответствии с настоящим Договором на расчетный (лицевой, транзитный) счет расчетно-кассовой организации с которой у Управляющей организацией заключен договор или на расчетный счет Управляющей организации. Плата или часть платы Собственника помещения по настоящему договору может вноситься за него в установленном порядке, нанимателями, арендаторами помещений в многоквартирном доме, иными лицами.
- 5.13. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за помещение и за отопление.
- 5.14. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации. (Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 13.07.2019) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов")
- 5.15. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в *Приложении № 2* к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в Многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.
- 5.16. Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме о выявлении факта нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации перерасчет платы за допущенные нарушения, при условии составления соответствующего Акта.
- 5.17. Собственник, передавший функции по оплате содержания и ремонта общего имущества согласно пп. 3.1.8 настоящего Договора нанимателям (арендаторам) и установивший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, обязан в течение 2 (двух) рабочих дней после установления этой платы предоставить Управляющей организации стоимость отдельных работ или услуг, входящих в Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества, в установленную для нанимателей (арендаторов) плату.
- 5.18. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связаны с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или действием обстоятельством непреодолимой силы.
- 5.19. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354.
- 5.20. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.
- 5.21. Планово- договорная стоимость работ услуг включенных в Перечень работ, услуг, на каждый год действия договора определяется следующим образом: на дату заключения договора - в разделе *Приложения № 2* к договору, во второй и последующие годы действия договора такая стоимость индексируется (увеличивается) Управляющей компанией на процент инфляции. Размер такого процента определяется согласно информации Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Новосибирской области об изменении потребительских цен в Новосибирской области за декабрь соответствующего года по отношению к декабрю предыдущего года в категории: Индекс потребительских цен в группировке «Текущее содержание и ремонт жилого помещения», если иной размер не установлен Собственниками голосованием на общем собрании.
- 5.22. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет суммы, подлежащей уплате за предоплаченный период.
- 5.23. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельным заключенным договорам. При оказании услуг по организации работ по текущему ремонту общего имущества дома и реализации мероприятий в целях осуществления функций технического надзора при его проведении, которые не предусмотрены утвержденным перечнем работ по текущему ремонту Управляющая организация дополнительно взимает плату в размере 10 % от общей итоговой фактической стоимости работ, в том числе стоимости материалов.
- 5.24. При возникновении необходимости приведения общего имущества в соответствии с требованиями правил безопасности, в том числе наличия предписаний государственных органов, выданных по факту нарушения норм действующего законодательства Управляющая организация самостоятельно определяет порядок и способ выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД (за исключением случаев, когда в соответствии с действующим законодательством требуется согласие Собственников помещений). При исполнении предписания контролирующих органов отношении общего имущества многоквартирного дома и в случае проведения видов работ, не принятых общим собранием собственников, а также требующих затрат свыше, чем предусмотренные решениями общих собраний, Управляющая организация производит необходимые работы с последующим включением Собственникам помещений произведенных затрат в соответствующий тариф, при согласовании с Советом дома стоимости выполненных работ.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

- 6.1. Собственник помещений вправе осуществлять контроль за деятельностью Управляющей компании по исполнению настоящего Договора лично либо через уполномоченных представителей, избранных общим собранием Собственников помещений, посредством участия в осмотрах и проверках технического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, приемке услуг и работ, оказываемых и выполняемых по настоящему договору, с подписанием по результатам такого участия соответствующих актов.
- 6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разд. 6 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей компанией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей собственников (соседей) и других лиц. Если в течение двух часов в дневное время или трех часов в ночное время (с 22.00 до 7.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении вызванные лица не прибыли для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без их присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. 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, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) поврежденных имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику, а второй - Управляющей компании.

6.6. Если стороны не пришли к единому мнению относительно объема и качества оказанных услуг и выполненных работ, ими может быть привлечен эксперт (экспертная организация).

6.7. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя предоставление уполномоченным представителям собственников помещений информации о состоянии переданного в управление общего имущества и возможности проведения контрольных осмотров.

6.8. Контроль и оценка деятельности Управляющей организации уполномоченными лицами, выбранными общим собранием Собственников помещений, в порядке подготовки к общему собранию Собственников помещений осуществляется по следующим критериям:

- ✓ Санитарное состояние мест общего пользования в многоквартирном доме (лифты, лестничные клетки, общие коридоры, чердаки, подвалы);
 - ✓ Уровень сбора платежей за жилищные и коммунальные услуги, прочих платежей;
 - ✓ Своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами, в том числе с ресурсоснабжающими и подрядными организациями;
 - ✓ Наличие и выполнение перспективных и текущих планов работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
 - ✓ Содержание и санитарное состояние придомовой территории в границах земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме (газоны, контейнерные площадки, зеленые насаждения);
 - ✓ Содержание и санитарное состояние объектов внешнего благоустройства, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме (детские и спортивные площадки, малые архитектурные формы и т.д.);
 - ✓ Количество обоснованных жалоб собственников и пользователей помещений на качество жилищно-коммунального обслуживания, технического и санитарного состояния многоквартирного дома;
 - ✓ Своевременность предоставления собственникам помещений, их уполномоченным представителям и (или) общему собранию Собственников помещений отчетной информации;
 - ✓ Иные критерии (указать при наличии).
- 6.9. Контроль за исполнением обязательств Управляющей компании по настоящему договору, контроль за соблюдением правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД осуществляется собственником самостоятельно либо Советом МКД.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

7.2. Собственник несет ответственность:

- За ущерб причиненный Управляющей организации в результате противоправных действий в период действия настоящего Договора.
- За несвоевременное и/или неполное внесение платы по настоящему договору путем уплаты Управляющей компании пени в размере ставки рефинансирования Центрального банка РФ, предусмотренной законодательством, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты на день фактической выплаты включительно.
- За убытки, причиненные Управляющей компании в случае проживания в жилых помещениях лиц, не зарегистрированных в установленном порядке.
- За своевременность переданных показаний ИПУ, за вмешательство в работу ИПУ, за своевременность поверки или замены счетчика.
- За ущерб причиненный общему имуществу многоквартирного дома, при выполнении ремонта жилого помещения.
- Собственник несет полную ответственность за причинение материального и морального вреда Управляющей компании и третьим лицам, в случае не предоставления доступа в помещение сотрудникам Управляющей компании, либо специализированной организации, для выполнения работ по осмотру технического состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического состояния и иного оборудования, ИПУ, находящихся в жилом/не жилом помещении, для выполнения необходимых работ в согласованное с Управляющей компанией время, а для работников аварийных служб - в любое время суток.

7.3. Управляющая компания несет ответственность:

- За ущерб, причиненный Собственнику в результате действия или бездействия Управляющей компании, в размере причиненного ущерба.

▪ За организацию и несоответствие предоставляемых услуг, установленных стандартами качества, требования нормативных правовых актов.

▪ Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если невыполнение настоящего договора явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

7.4. Все споры и разногласия, связанные с исполнением настоящего Договора, разрешаются путем переговоров. В случае не достижения согласия споры разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон в установленном законодательством порядке.

7.5. Настоящим договором предусмотрен претензионный порядок урегулирования споров. Претензия предъявляется в письменной форме.

7.6. Претензии могут быть предъявлены Собственником в течении 30 дней с даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. К претензии прилагаются копии документов, необходимых для рассмотрения претензии по существу. Срок рассмотрения претензии не может превышать срок установленный нормативными актами РФ, действующими на момент рассмотрения данной претензии.

7.7. Если общий долг по оплате по услуге содержание жилого помещения и коммунальные услуги собственников, превышает 25% от месячного начисления, Управляющая компания, после уведомления Собственников, имеет право приостановить действие договора до полного погашения долга (ст. 719 Гражданского кодекса РФ)

8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за один месяц до прекращения настоящего Договора в случае, если:

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

- Многоквартирный дом имеет отрицательное воздействие на рентабельность Управляющей организации в течении одного квартала.

- Собственники приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием Собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания, копий всех прилагающихся к такому протоколу документов, включая реестры и решения (бюллетени);

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, не оказания услуг или невыполнения работ по настоящему Договору;

8.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон:

8.2.1. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать за тридцать дней до его прекращения.

8.2.2. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

8.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через один месяц с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

8.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Собственника должна уведомить органы исполнительной власти о расторжении договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

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

8.6. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

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

8.8. Решение общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющей организацией.

8.9. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

8.10. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, уполномоченному, назначенному общим собранием Собственников, на получение такой документации.

8.11. В установленном законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

8.12. Настоящий Договор не подлежит изменению, расторжению, прекращению, при уступке основных прав Договора Управляющей организацией третьим лицам являющимися в соответствии с жилищным законодательством РФ лицензиатами деятельности по управлению многоквартирными домами. С возможностью внесения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта РФ на территории которого лицензиат осуществляет свою деятельность. Так же включая такие действия при слиянии, присоединении, разделении, выделении, преобразовании, поглощении, реорганизации банкротстве-ликвидации Управляющей организации.

8.13. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны обеими сторонами.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор вступает в силу на момент его подписания сторонами при наличии подписей собственников помещений более 50 % и начинает действовать с момента опубликования на досках объявления многоквартирного дома результатов голосования общего собрания, по итогам которого собственники помещений выбрали способ управления Управляющей компанией и действует в течении 12 (Двенадцати) месяцев.

9.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

9.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Количество пролонгаций не ограничено.

9.4. Срок действия Договора может быть продлен по соглашению сторон, если вновь избранная организация для управления Многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания Собственников помещений, в течение 3 дней с даты

подписания договора об управлении Многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 10.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.
- 10.2. Договор считается подписанным Собственниками, если Собственники проголосовали на общем собрании за способ управления многоквартирным домом Управляющей организацией являющейся стороной договора, утвердили основные условия такого договора и такое решение Собственников соответствует Жилищному Кодексу Российской Федерации (т.е., подписано собственником). Приложением к договору может являться реестр Собственников помещений подписавшихся под условиями договора.
- 10.3. Подтверждением подписания настоящего Договора Собственниками может являться реестр Собственников подписавшихся под условиями Договора
- 10.4. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны будут руководствоваться действующим законодательством.
- 10.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются Приложения:
Приложение № 1 «Состав общего имущества многоквартирного дома»
Приложение № 2 «Перечень работ (услуг) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг»

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:	СОБСТВЕННИК:
<p>ООО Управляющая компания «Жилищная сервисная компания» (ООО УК «ЖСК») 630022, г. Новосибирск, ул. Петухова 156 Тел. 375-72-94 (многоканальный) ОГРН 1145476129831 ИНН 5404522996 КПП 540301001 р/с: 40702810444050026291 в ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ» г. Новосибирск к/с 30101810500000000641 БИК 045004641 E-mail: jsk-nsk@mail.ru</p>	
М.П.	

Гребенюк В.А.

Состав общего имущества многоквартирного дома

В состав общего имущества включаются:

1. а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
(в ред. Постановления Правительства РФ от 27.02.2017 N 232)
(см. текст в предыдущей редакции)
- б) крыши;
- в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящиеся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
(в ред. Постановления Правительства РФ от 09.07.2016 N 649)
- е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- е(1)) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";
(пп. "е(1)" введен Постановлением Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498)
- ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
2. Внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.
(абзац введен Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354)
3. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
(в ред. Постановления Правительства РФ от 14.05.2013 N 410)
4. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.
5. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 15.12.2018г.)
Ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 26.07.2019)