

**Договор
управления многоквартирным домом**

г. Старый Оскол

« ____ » _____ 20 ____ г.

Общество с ограниченной ответственностью ООО «ЖЭУ-1» именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Труфанова Александра Ивановича действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Старый Оскол, мкр. _____ дома № _____

с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Собственник», на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол общего собрания собственников помещений от « ____ » _____ 20 ____ г.) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. МЕСТО ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

1.1. Адрес многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление: Белгородская область, г. Старый Оскол, м-н _____ д. № _____.

1.2. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, его техническое состояние на момент заключения настоящего договора и границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации определяются Приложением № 1 к настоящему договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В целях сохранения в существующем состоянии многоквартирного дома, Управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме, в течение срока действия настоящего договора, предусмотренного разделом 4.2.1. договора, 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, обеспечить передачу коммунальных ресурсов собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Управляющая организация осуществляет управление многоквартирным домом, исходя из его конструктивных особенностей и технического состояния на момент заключения настоящего договора (фактического начала выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, если эта дата наступила ранее даты подписания договора).

2.2. Перечень работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее – Перечень работ и услуг), а также периодичность их выполнения, указан в Приложении № 2 к настоящему договору.

2.3. Перечень коммунальных услуг, передача которых обеспечивается Управляющей организацией в рамках настоящего договора:
(электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление).

(указываются услуги в зависимости от степени благоустройства)

2.4. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, указан в п.п.4.2.1. настоящего договора.

2.5. В перечне работ и услуг, определенных п.4.2.1. и Приложением № 2 не учтены работы и услуги по капитальному ремонту общего имущества.

2.6. Стороны осуществляют исполнение условий настоящего Договора в пределах прав и обязанностей, закрепленных за ними настоящим договором, а в части неурегулированной настоящим договором Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества, Правилами, регулирующими отношения наймодателей и нанимателей жилых помещений, Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами предоставления коммунальных услуг и иными положениями действующего законодательства Российской

Федерации, Белгородской области, органов местного самоуправления Старооскольского городского округа.

2.7. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2.8. Оплата расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, сроки проведения капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования и другие вопросы, связанные с условиями проведения капитального ремонта, принимаются отдельным решением общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома с учетом предложений Управляющей организации.

3. ДАТА НАЧАЛА ОКАЗАНИЯ УСЛУГ

3.1. Управляющая организация обязана приступить к выполнению настоящего договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

3.2. Управляющая организация вправе взимать с собственников помещений плату, предусмотренную условиями настоящего договора, с даты фактического начала выполнения обязательств, а Собственник помещений обязаны вносить указанную плату.

4. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

4.1. Порядок взаимодействия собственников помещений и управляющей организации при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом

4.1.1. Управляющая организация и собственники помещений при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом обязаны руководствоваться действующим законодательством РФ.

4.1.2. Собственники помещений и Управляющая организация совместно участвуют в организации и проведении годовых общих собраний собственников помещений.

4.1.3. Управляющая организация вправе инициировать как по собственной инициативе, так и по согласованию с любым из собственников от его имени проведение внеочередного общего собрания.

4.1.4. Управляющая организация в целях исполнения договора осуществляет обработку персональных данных граждан-собственников и иных пользователей помещений.

Перечень персональных данных:

фамилия, имя, отчество граждан, родственные отношения, дата рождения, адрес, площадь принадлежащего помещения, право владения (собственник, наниматель, арендатор), паспортные данные граждан.

Цель обработки персональных данных:

исполнение Управляющей организацией обязательств по договору, в том числе, подготовка и представление платежных документов, начисление, сбор, взыскание платежей.

Оператором по обработке персональных данных граждан для целей исполнения договора являются:

Управляющая организация и представитель Управляющей организации по расчетам с потребителями (платежный агент).

Согласие на обработку персональных данных считается полученным Управляющей организацией с момента выставления собственнику (нанимателю) помещения первого платежного документа для внесения платы по договору.

Срок, в течение которого действует согласие субъекта персональных данных – срок действия настоящего договора.

В случае принятия собственниками решения о внесении платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, а также в случае уступки в пользу ресурсоснабжающих организаций и иных лиц прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате коммунальной услуги, Управляющая организация вправе передать таким лицам и организациям персональные данные субъектов персональных данных.

4.1.5. Управляющая организация ежегодно в течение второго квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год в соответствии с разделом 7 настоящего договора, а также размещает указанный отчет в системе.

4.2. Порядок выполнения работ и оказания услуг по управлению многоквартирным домом.

4.2.1. Управляющая организация осуществляет управление многоквартирным домом путем выполнения стандартов, направленных на достижение целей, установленных статьей 161 Жилищного кодекса РФ, а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме.

Услуги по управлению многоквартирным домом, оказываемые Управляющей организацией в рамках настоящего договора:

а) прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, в установленном порядке, а также их актуализация и восстановление (при необходимости);

б) сбор, обновление и хранение информации о собственниках, нанимателях и пользователях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных;

в) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ);

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

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

подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;

обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;

г) организация собственниками помещений в многоквартирном доме, Управляющей организацией рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:

уведомление собственников помещений о проведении собрания;

обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;

подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;

подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания;

документальное оформление решений, принятых собранием;

доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме решений, принятых на собрании;

д) организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:

определение способа оказания услуг и выполнения работ;

подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;

выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;

заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

заключение договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;

осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;

ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

е) взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;

ж) организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:

начисление и сбор за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме в срок до 5 числа месяца, следующего за расчетным;

ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации;

организация проведения сверки расчетов за оказанные услуги;

з) обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:

предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены настоящим договором;

раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. № 731;

осуществление приема собственников и пользователей помещений по вопросам обслуживания и управления многоквартирным домом;

прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;

выдача собственникам и пользователям помещений справок, выписок из лицевого счета в сроки и порядке, предусмотренным настоящим договором;

обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.

и) осуществление первичного приема граждан и оформление документов на регистрацию и снятие с регистрационного учета по месту жительства и месту пребывания, по выдаче (замене) паспортов гражданина РФ в соответствии с требованиями законодательства, в том числе подготовку и передачу в УФМС учетных документов, а также ведение и хранение квартирных карточек и карточек регистрации по месту жительства

Управляющая организация на договорной основе передает муниципальному унитарному предприятию «Расчетно-аналитический центр» Старооскольского городского округа следующие функции:

- начисление платы за жилое помещение и/или коммунальные услуги;
- ведение лицевых счетов (персонифицированный учет расчетов платы за жилое помещение и/или коммунальные услуги);
- формирование, печать и доставка платежных документов потребителям;
- ведение паспортно-учетной работы;
- ведение претензионно-исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и/или коммунальные услуги.

4.3. Порядок выполнения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества

4.3.1. Перечень работ и услуг (Приложение № 2 к настоящему договору), установлен на весь срок действия настоящего договора и включает в себя минимально необходимые (обязательные работы) для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства. Перечень работ и услуг может быть изменен в случае необходимости его приведения в соответствие с требованиями действующего законодательства РФ. Не допускается исключения из Перечня работ и услуг минимального состава необходимых работ.

4.3.2. В перечень работ и услуг могут быть внесены услуги и работы, не включенные в минимальный перечень. Проект перечня таких услуг и работ оставляется Управляющей организацией по результатам обследования технического состояния многоквартирного дома. Перечень работ и услуг должен содержать объемы, стоимость, периодичность и (или) график оказания услуг и выполнения работ. Собственники помещений на общем собрании собственников, с учетом предложений Управляющей организации, принимают решение об утверждении указанного перечня работ и услуг с одновременным принятием решения о дополнительной оплате указанных услуг. В случае непринятия решения о проведении необходимых дополнительных работ, Управляющая организация освобождается от ответственности за последствия, которые могут наступить в результате непроведения необходимых работ.

4.3.3. Работа по текущему ремонту общего имущества, а также непредвиденные работы, относящиеся к минимально-необходимым, выполняются за счет создаваемых Управляющих организаций резервов из средств, включаемых в плату за содержание и ремонт жилого помещения, которые на конец каждого года действия договора подлежат инвентаризации.

4.4. Порядок обеспечения предоставления и учет потребления коммунальных услуг.

4.4.1. Управляющая организация обеспечивает передачу собственникам и пользователям коммунальных услуг, указанных в п.2.3. настоящего договора на индивидуальные и общедомовые нужды.

4.4.2. Управляющая организация приступает к передаче коммунальных услуг с даты начала поставки коммунального ресурса по договору о передаче коммунального ресурса, заключенному управляющей организацией с соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

4.4.3. Коммунальные услуги передаются в порядке и качеством, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.4.4. Собственник передает показания индивидуальных приборов учета в последние 5 дней расчетного месяца Управляющей организации, в том числе, платежному агенту – МУП «РАЦ» следующими способами:

- на бумажном носителе в пункты приема платежей платежного агента;

-через сеть интернет (личный кабинет на сайте платежного агента, электронное письмо);

-посредством передачи СМС сообщений с мобильного телефона

-иным способом, позволяющим зафиксировать факт передачи показаний.

В случае непредоставления собственником показаний индивидуального прибора учета за расчетный период, плата за коммунальную услугу, предоставленную потребителю в жилом помещении за расчетный период, определяется в соответствии с п.59 Правил предоставления коммунальных услуг.

4.4.5. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета Управляющая организация ежемесячно снимает показания такого прибора учета в последние пять дней текущего месяца и заносит полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивает сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет.

4.4.6. Собственник обязан допускать представителя Управляющей организации в занимаемое помещение для снятия показаний индивидуальных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных пользователем сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей не чаще 1 раза в 6 месяцев.

4.5. Порядок осуществления иной деятельности

4.5.1. Управляющая организаций вправе осуществлять иную деятельность, в том числе, выполнение платных услуг и работ для пользователей в соответствии с перечнем и ценами (прейскурант), утвержденными Управляющей организацией.

4.6. Услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества признаются выполненными:

4.6.1. своевременно – если услуга или работа выполнены своевременно или с установленной периодичностью и в сроки, указанные в Перечне работ и услуг, услуг по управлению многоквартирным домом.

4.6.2. в полном объеме – если услуга или работа выполнена в отношении того объема (числового значения измерения (кв.м, ед.,куб.м, м.) элемента общего имущества), который установлен для такой работы или услуги в Перечне работ и услуг, услуг по управлению многоквартирным домом.

4.6.3. качественно - если услуга или работа выполнена в соответствии с установленными нормами и правилами.

4.7. Ежемесячное подписание сторонами акта сдачи-приемки выполненных работ, оказанных услуг не требуется, фактическое выполнение работ и услуг, указанных в перечне работ и услуг, перечне услуг по управлению многоквартирным домом, является основанием для их оплаты.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА

5.1. Порядок определения цены договора

5.1.1. Цена договора устанавливается в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определяемого в порядке, указанном в п.5.1.2. настоящего договора.

5.1.2. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определяется исходя из планово-договорной стоимости соответствующих работ, услуг, указанных в Приложении № 2 на каждый год (в ценах на первый год) с последующей ежегодной индексацией.

5.1.3. Планово-договорная стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определяется на дату заключения Договора, указывается в Перечне работ и услуг, приведенном в Приложении №2 к Договору, а во второй и последующие годы действия Договора ежегодно индексируется (индекс роста цен на услуги организаций ЖКХ для населения, устанавливаемый Министерством экономического развития РФ на соответствующий год).

5.1.4. В случае выполнения непредвиденных, неотложных (аварийных) работ, не предусмотренных Перечнем работ и услуг, и не относящиеся к минимально необходимым, в том числе по предписаниям надзорных и контрольных органов, но необходимых для обеспечения требуемых условий проживания, компенсируются собственниками помещений, путем внесения средств на возмещение расходов Управляющей организации.

5.2. Порядок определения размера платы за содержание и ремонт общего имущества.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, указанные в Приложении № 2 к договору.

5.2.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается на весь срок действия Договора от определяемого на каждый год размера планового финансирования работ, услуг, с учетом применения индексации их стоимости и создания резервов на ремонт и на непредвиденные работы. При индексации применяется индекс роста цен на услуги организаций ЖКХ для населения, устанавливаемый Министерством экономического развития РФ на соответствующий год.

5.2.2. Размер платы не подлежит дополнительному ежегодному его утверждению общим собранием собственников.

5.2.3. Плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома для каждого собственника определяется ежемесячно исходя из доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади, принадлежащего собственнику помещения.

5.2.4. Плата за содержание и ремонт общего имущества подлежит уменьшению при неполном и (или) некачественном выполнении работ и услуг в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт общего имущества, утвержденными Правительством РФ.

5.3. Порядок определения платы за иные работы, услуги

5.3.1. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, предоставляются за отдельную плату в порядке, установленном Управляющей организацией.

5.4. Внесение платы по договору

5.4.1. Плата за содержание и ремонт общего имущества, а также за иные работы и услуги вносится лицами, обязанными вносить такую плату в соответствии с законодательством РФ в Управляющую организацию, в том числе через платежного агента. Внесение платы допускается пользователями (нанимателями) нежилых помещений за собственников по соглашению (договору).

5.4.2. Собственники нежилых помещений - физические лица (уполномоченные ими лица) вносят плату за содержание и ремонт общего имущества ежемесячно в срок до последнего числа расчетного месяца на основании квитанции Управляющей организации, предоставляемой собственнику (уполномоченному им лицу) в срок до 15 числа расчетного месяца, путем безналичного расчета по реквизитам Управляющей организации, указанным в квитанции.

5.4.3. Собственники нежилых помещений - юридические лица (уполномоченные ими лица) вносят плату за содержание и ремонт общего имущества ежемесячно в срок до последнего числа расчетного месяца на основании счета, выставленного Управляющей организацией собственнику (уполномоченному им лицу) в срок до 15 числа расчетного месяца, путем безналичного расчета по реквизитам Управляющей организации, указанным в счете.

5.4.4. Собственники жилых помещений – юридические лица (уполномоченные ими лица) вносят плату за содержание и ремонт общего имущества ежемесячно в срок до последнего числа расчетного месяца на основании счета, выставленного Управляющей организацией собственнику (уполномоченному им лицу) в срок до 15 числа расчетного месяца, путем безналичного расчета, по реквизитам Управляющей организации, указанным в счете.

5.4.5. Собственники жилых помещений физические лица (уполномоченные ими лица) вносят плату за содержание и ремонт общего имущества ежемесячно в срок до 15 числа месяца, следующего за расчетным месяцем на основании платежного документа.

5.4.6. Неиспользование собственниками помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества.

5.4.7. Оплата иных работ и услуг (платных услуг), предоставляемых за отдельную плату, производится в порядке, установленном Управляющей организацией.

5.4.8. Собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией, которая отвечает перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1 «Управляющая организация» обязана:

6.1.1 Своевременно, в предусмотренный настоящим договором срок, приступить к выполнению, перечисленных в разделе 2 настоящего договора, работ (услуг) по управлению многоквартирным домом и осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора, требованиями законодательства РФ и с наибольшей выгодой в интересах Собственника с целями, указанными в п.1.1. договора.

6.1.2. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки в сроки, установленными условиями настоящего договора и требованиями действующего законодательства РФ, вести их учет.

6.1.3. Обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан и порче имущества.

6.1.4. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) собственников (пользователей) на качество услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течение 30 рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии) направлять собственнику (потребителю) ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа;

6.1.5. Обеспечить собственников информацией об адресах и номерах телефонов аварийно-диспетчерских служб путем размещения данной информации на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома;

6.1.6. Предоставить собственнику по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета.

6.1.7. Осуществлять не реже 1 раза в 6 месяцев снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей) в установленном порядке.

6.1.8. Проводить проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета приборов учета и достоверности предоставленных потребителями сведений об их показаниях.

6.1.9. Согласовать с собственником (пользователем) устно время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри 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 (пользователь) 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.

6.1.10. Предоставлять любому собственнику (пользователю) после получения ответа от ресурсо-снабжающей организации письменного ответа информации за запрашиваемые собственником (пользователем) расчетные периоды о помесячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды.

6.1.11. Обеспечить установку и ввод в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства РФ об обеспечении единства измерений, в том числе по показателям точности измерений, не позднее 3 месяцев со дня принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о включении расходов на приобретение и установку коллективного (общедомового) прибора учета в плату за содержание и ремонт жилого помещения, если иной срок не установлен таким решением.

6.1.12. Не создавать препятствий собственнику (потребителю) в реализации его права на установку индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства РФ об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы (количество) потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток (установленным периодам времени) 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.

6.1.13. Осуществлять по заявлению собственника (потребителя) ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего законодательству РФ об обеспечении единства измерений, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за датой его установки.

6.1.14. Обеспечить хранение и актуализацию технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов и внесение в техническую документацию изменений, отражающих информацию о выполняемых работах и о состоянии многоквартирного дома в соответствии с результатами проводимых осмотров состояния многоквартирного дома, выполняемых работ и (или) оказываемых услуг.

6.1.15. По требованию уполномоченного представителя собственников (председателя многоквартирного дома) предоставлять в течение второго квартала текущего года отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год в порядке, установленном разделом 7 договора.

6.1.16. Производить начисления платежей за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, обеспечивая выставление Собственнику счетов на оплату, и осуществлять сбор указанных платежей, в том числе через платежного агента.

6.1.17. За 30 дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным жилым домом документы представителю выбранной организации, либо собственнику помещения в таком доме, указанному в решении общего собрания собственников многоквартирного дома, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в многоквартирном доме.

6.1.18. Выполнять предусмотренные настоящим договором работы и оказывать услуги лично, либо привлекать к выполнению работ и оказанию услуг третьих лиц (в том числе платежных агентов), имеющих необходимые опыт работы, оборудование, сертификаты, лицензии на право осуществления соответствующей деятельности (если такая деятельность подлежит лицензированию) и иные разрешительные документы.

6.1.19. Активировать ремонтные работы, необходимость исполнения которых возникла в связи с неправомерными действиями Собственника (нанимателя, арендатора, потребителя) в отношении общего имущества многоквартирного дома. Оплату данных работ предъявлять виновным.

6.1.20. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника.

6.1.21. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом.

6.1.22. Требовать допуска в заранее согласованное с собственником (пользователем) время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое собственником (пользователем) жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

6.1.23. Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством РФ.

6.1.24. Использовать общее имущество в многоквартирном доме только с согласия собственников помещений в многоквартирном доме.

6.1.25. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством РФ и вытекающие из условий настоящего договора.

6.2. Собственник обязан:

6.2.1. Поддерживать принадлежащее Собственнику жилое и (или) нежилое помещение в надлежащем состоянии, производить за свой счет ремонт помещения, в том числе, находящихся в нем инженерных сетей в пределах границы ответственности и в сроки, установленные законодательством РФ.

6.2.2. Использовать принадлежащее Собственнику жилое и (или) нежилое помещение строго по назначению.

6.2.3. Соблюдать санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, а также Правила пользования жилыми помещениями.

6.2.4. Переустройство и (или) перепланировку жилого помещения, инженерных сетей осуществлять только при наличии необходимой разрешительной документации в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

6.2.5. Не нарушать права и законные интересы других собственников и проживающих в доме лиц, в том числе, не производить повышенный шум в помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (при производстве ремонтных работ с 8.00 час. до 20.00 час.), выполнять обязательные требования по содержанию общего имущества.

6.2.6. Не захламлять места общего пользования, не допускать загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

6.2.7. Выносить бытовые отходы, крупногабаритный и строительный мусор в специально оборудованные места, не допускать использование мусоропровода для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы

6.2.8. Обеспечивать доступ в занимаемое помещение, в заранее согласованное время, уполномоченным представителям и специалистам Управляющей организации, и специалистам, имеющим право на проведение работ на системах электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, отопления, для осмотра инженерных сетей, конструктивных

элементов здания, приборов учета, контроля за их эксплуатацией, достоверности переданных Собственником показаний приборов учета, а для ликвидации аварий – в любое время.

6.2.9. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о неисправностях сетей, оборудования, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан и их имуществу.

6.2.10. Информировать Управляющую организацию:

а) в течение 5 рабочих дней со дня произошедших изменений:

- о количестве граждан, проживающих в помещении (ях) (в том числе временно) совместно с Собственником, если жилое помещение не оборудовано индивидуальным прибором учета. В случае несвоевременного уведомления и выявления Управляющей организацией факта изменения количества проживающих, коммунальные услуги к оплате могут быть предъявлены по фактическому количеству проживающих, зафиксированному соответствующим актом;

- о сдаче помещения в аренду, наем с представлением заключенных договоров в Управляющую организацию и другие документы, подтверждающие право пользования помещением, принадлежащим Собственнику;

- о смене Собственника (изменении состава собственников), изменении реквизитов правоустанавливающих документов, и представлять документы, подтверждающие смену права собственности (изменения состава собственников);

б) При отсутствии Собственника в жилом помещении уведомлять Управляющую организацию (ее представителя) о возможности связаться с Собственником (контактные телефоны, адрес) в случае возникновения аварийной ситуации, а также о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия Собственников и пользователей помещений на случай проведения аварийных работ;

в) о предстоящем переустройстве или перепланировке помещений.

6.2.11. Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, проверку и замену индивидуальных приборов учета.

6.2.12. Обеспечивать сохранность пломб на средствах измерений, а также исправность средств измерений и устройств;

6.2.13. Вести учет потребляемых коммунальных услуг путем ежемесячного снятия показаний индивидуальных приборов учета и передачи их платежному агенту (поставщику) услуги.

6.2.14. Нести расходы на содержание общего имущества, оплачивать коммунальные услуги на общедомовые нужды пропорционально занимаемой площади помещения с момента возникновения права собственности (пользования).

6.2.15. Ежемесячно вносить плату за содержание и ремонт помещения, работы и услуги, оказываемые Управляющей организацией в сроки, указанные в настоящем договоре;

6.2.16. В кратчайшие сроки устранять вред, причиненный по его вине имуществу других собственников и пользователей помещений, либо общему имуществу в многоквартирном

6.2.17. Нести другие обязанности, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством РФ.

6.3. Управляющая организация имеет право:

6.3.1. Самостоятельно определять порядок, способ и затраты на выполнение своих обязательств по договору.

6.3.2. Требовать от лиц, являющихся плательщиками, внесения платы по договору в полном объеме и в установленные сроки.

6.3.3. Требовать допуска в заранее согласованное с собственником (пользователем) время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое собственником (пользователем) жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

6.3.4. Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых собственником (пользователем) сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

6.3.5. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

6.3.6. В случаях нарушения сроков внесения платы по договору требовать уплаты неустоек (пени).

6.3.7. Требовать от собственника помещения или иного пользователя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в том числе возникших в результате препятствия со стороны собственника или иного пользователя по осмотру технического и санитарного состояния, выполнению необходимых ремонтных работ и проверки недостатков предоставления коммунальных услуг, когда такой допуск требуется для соблюдения норм действующего законодательства РФ.

6.3.8. Осуществлять в соответствии с Гражданским законодательством РФ в пользу ресурсоснабжающих организаций, уступку права требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате за потребленные услуги.

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

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

для доставки платежных документов;

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

6.3.10. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом собственником жилым помещением, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об установлении количества таких граждан.

6.3.11. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

6.4. Собственник имеет право:

6.4.1. Получать своевременные и качественные услуги, работы по договору, в том числе устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные правовыми актами и настоящим договором.

6.4.2. Требовать в установленном порядке снижения платы за услуги, в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления.

6.4.3. Получать от управляющей организации акты об установлении фактов непредоставления услуг (предоставления услуг ненадлежащего качества) в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

6.4.4. Требовать возмещения ущерба, нанесенного по вине Управляющей организации.

6.4.5. Лично или посредством уполномоченного представителя осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией своих обязательств по договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказания услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.

6.4.6. Знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.

6.4.7. Получать сведения о состоянии расчетов по оплате работ и услуг оказываемых Управляющей организацией.

6.4.8. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего договора.

6.4.9. Обращаться в управляющую организацию по вопросам, связанным с исполнением настоящего договора и требовать от Управляющей организации рассмотрения обращения в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

6.4.10. Осуществлять другие права «Собственника», предусмотренные настоящим договором и нормами действующего законодательства РФ.

7. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ОТЧЕТА О ВЫПОЛНЕНИИ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ

7.1. По требованию уполномоченного представителя собственников (председателя многоквартирного дома) Управляющая организация предоставляет в течение второго квартала текущего года отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год.

7.2. Отчет также предоставляется на общем собрании собственников помещений, а если такое собрание в очной форме не проводится - в письменном виде путем размещения в системе, на информационных стендах подъездов многоквартирного дома, а также в сети Интернет на сайте на котором раскрывается информация о деятельности Управляющей организации.

7.3. Отчет Управляющей организации о выполненных за отчетный период работах (услугах) по договору управления должен содержать следующую информацию:

а) о соответствии в течение отчетного периода перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества требованиям жилищного законодательства и техническим регламентам;

б) о видах и характеристиках фактически выполненных работ и (или) оказанных услуг по договору управления с указанием даты выполнения таких работ (оказания услуг);

в) о случаях нарушения условий договора управления в течение отчетного периода (число и даты нарушений, количество связанных с нарушениями случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения);

г) о видах коммунальных услуг, предоставляемых в течение отчетного периода управляющей организацией;

д) о произведенных расчетах с организациями за ресурсы, поставляемые по заключенным договорам энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности)), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах);

е) о случаях нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг, в том числе по вине управляющей организации (число нарушений, даты нарушений, число связанных с нарушениями случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения);

ж) о рассмотрении поступивших от собственников помещений обращений (предложений, заявлений и жалоб) с указанием количества и даты поступления соответствующих обращений, сведения о принятых управляющей организацией мерах по устранению (учету) указанных в них предложений, заявлений и жалоб - с указанием даты принятия соответствующего решения и реализации мер по их устранению (учету), а также данные о числе выявленных по результатам рассмотрения обращений собственников фактов причинения ущерба общему имуществу действиями (бездействием) управляющей организации и сведения о возмещении такого ущерба или об устранении порчи общего имущества;

з) об использовании средств из резервов, предназначенных на проведение ремонтных (в том числе непредвиденных) работ с указанием сроков, видов, объемов и стоимости произведенных работ, а также случаев превышения стоимости таких работ над суммами созданных резервов (в случае формирования соответствующих резервов);

и) об изменениях перечня работ, услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечня работ (услуг) по управлению многоквартирным домом в соответствии с порядком, установленным условиями договора управления с указанием количества, даты и содержания соответствующих изменений;

к) о суммах, полученных управляющей организацией по заключенным от имени собственников помещений в многоквартирном доме договорам об использовании общего

имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров аренды общего имущества, на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), направлении расходования таких сумм;

л) о результатах сверки расчетов за оказанные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

м) о суммах, начисленных и поступивших в отчетном периоде взносов на капитальный ремонт, размер фонда капитального ремонта на дату составления отчета, а также о суммах, использованных в отчетном периоде средств фонда капитального ремонта по назначениям (в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете регионального оператора);

н) о взысканиях, штрафах, и иных санкциях к управляющей организации со стороны органов государственного жилищного контроля и надзора, а также судебных исках, в которых истцом или ответчиком выступает управляющая организация.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Стороны несут ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение взятых на себя обязательств в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственника, в том числе общему имуществу многоквартирного дома, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством РФ.

8.3. Собственник несет ответственность за ущерб, причиненный Управляющей организации, другим собственникам (пользователям) помещений, невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств по договору.

8.4. Управляющая организация не несет ответственность за:

- ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате строительных недостатков и скрытых дефектов, выявленных при эксплуатации дома;

-техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до даты подписания договора либо до даты, когда Управляющая организация фактически приступила к выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, если эта дата наступила ранее даты подписания договора.

8.5. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация;

8.6. Окончание срока действия договора не освобождает стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

8.7 Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если невыполнение таковых явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате военных действий, землетрясения, наводнения, эпидемии, чрезвычайных ситуаций, а также вступления в законную силу нормативных правовых актов, не позволяющих надлежащим образом осуществлять свои обязательства.

8.8 Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и заключен сроком на 5 (пять) лет.

9.2. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении договора по окончании срока его действия, оформленных надлежащим образом, не менее чем за 60 дней до даты окончания срока действия договора, настоящий договор считается каждый раз продленным на срок пять лет на тех же условиях.

10. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

10.1. Изменение и расторжение договора осуществляется на основаниях и в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

10.2. Настоящий договор может быть изменен:

- по соглашению сторон;

- по инициативе одной из сторон в случае принятия правового акта, устанавливающего обязательные для сторон иные правила, чем те, которые закреплены в договоре, если это нарушает законные права и интересы сторон.

10.3. Договор может быть расторгнут:

- по соглашению сторон;

- по решению суда;

- по обстоятельствам, не позволяющим далее исполнять обязательств по договору.

10.4. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом. На основании решения, принятого общим собранием собственников помещений многоквартирного жилого дома, стороны имеют право по взаимному соглашению досрочно расторгнуть настоящий договор путем составления отдельного соглашения, подписанного сторонами либо их уполномоченными представителями. Собственники в течение 14 дней со дня принятия решения о досрочном расторжении настоящего договора обязаны направить Управляющей организации уведомление о расторжении договора. В случае недостижения сторонами согласия о досрочном расторжении настоящего договора, одностороннее расторжение осуществляется в судебном порядке.

10.5. Никакие изменения и дополнения к настоящему договору не имеют силы, если они не составлены в письменной форме и не подписаны сторонами.

11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

11.1. При возникновении споров и разногласий в связи с выполнением обязательств по настоящему договору они разрешаются путем переговоров.

Переговоры проводятся при участии представителя Управляющей организации, представителя собственников помещений (Совета многоквартирного дома), а также лица, заявляющего разногласия, результаты переговоров с указанием принятого по итогам переговоров решения должны быть письменно зафиксированы.

11.2. При недостижении соглашения, споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

11.3. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны заявляться сторонами в письменной форме.

11.4. Данный договор является обязательным для всех Собственников многоквартирного дома.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Подписание и хранение договора осуществляется в следующем порядке:

Собственники помещений, обладающие более, чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений выступают в качестве стороны договора. Собственники помещений подписывают договор, путем проставления своих подписей в экземплярах Договора.

12.2. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменной форме, подписываются сторонами и являются его неотъемлемой частью.

12.3. Настоящий договор составлен в двух равнозначных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, второй экземпляр — у собственника.

