

ДОГОВОР № 33-У
управления многоквартирным домом в пос. Рыздвяном
по адресу: ул. Мещеряковская, д. 3

« 15 » 09 2015 г.

п. Рыздвяный

Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: ул. Мещеряковская, д. 3 пос. Рыздвяного, Изобильненского района Ставропольского края, именуемые в дальнейшем собственник помещения или собственники, или потребители, с одной стороны, и

Муниципальное унитарное предприятие жилищно-коммунального хозяйства поселка Рыздвяного Изобильненского района Ставропольского края (сокр. МУП «ЖКХ» п. Рыздвяного), именуемое в дальнейшем Управляющая организация, в лице директора Симонова Александра Васильевича, действующего на основании Устава, лицензия № 026-000059 от 14.04.2015 г. с другой стороны, вместе именуемые Стороны, в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее – МКД) на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от 15.04.15, № У), в целях оказания управляющей организацией услуг и выполнения работ по надлежащему управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД, в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащего содержания общего имущества в МКД, предоставления коммунальных и жилищных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, панимателям и членам его семьи, подпанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее – панимателю, арендатору) заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет Договора и общие положения

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

а) оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме (далее – общее имущество многоквартирного дома или общее имущество), а также выполнять функции по управлению многоквартирным домом (далее – услуги по управлению многоквартирным домом), соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, стандартам управления многоквартирным домом (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. N 416) и направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, указанных в частях 1 - 1.2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, в порядке, установленном в разделе 4.1. Договора;

б) обеспечивать предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме в рамках договора управления в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг) в зависимости от степени благоустройства дома, в порядке, установленном в разделе 4.2. Договора;

в) осуществлять вывоз твердых коммунальных отходов (далее – мусор);

г) осуществлять для собственников помещений и иных лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме (далее – потребители), иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (далее – иная деятельность), в порядке, установленном в разделе 4.3 Договора.

1.2. Функциями Управляющей организации по объекту управления являются:

1.2.1. Выполнение работ и оказание услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома;

1.2.2. Предоставление коммунальных услуг надлежащего качества Собственникам и Пользователям помещений в многоквартирном доме;

1.2.3. Ведение лицевого счета Собственников и панимателей помещений по начислению им платы за содержание и ремонт общего имущества дома, коммунальные услуги, социальный наем, расчет и представление квитанций на оплату предоставленных услуг, получение от них платежей;

1.2.4. Представление интересов Собственников по общему имуществу дома во всех инстанциях;

1.2.5. Заключение хозяйственных и прочих договоров в пределах полномочий, определенных настоящим

Договором, не нарушающих имущественные интересы Собственников, пользователей помещениями дома;

1.2.6. В пределах полномочий, определенных настоящим Договором, рассмотрение жалоб, заявлений, претензий, принятие по ним решений и дача ответов;

1.2.7. В установленном законодательством порядке ведение технической, эксплуатационной, финансовой, бухгалтерской документации по дому, предоставление статистической отчетности;

1.2.8. Консолидация всех финансовых средств из всех источников, поступающих на производство работ, предоставление услуг по предмету настоящего Договора, их использование по прямому назначению в рамках настоящего Договора;

1.2.9. Осуществление иной деятельности, направленной на цели управления многоквартирным домом.

1.3. Основные характеристики многоквартирного дома на момент заключения Договора и границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации при исполнении Договора приведены в Приложении № 3 к Договору.

1.4. Состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние указаны в Приложении № 4 к Договору.

1.5. Выполнение работ, оказание услуг осуществляется по Договору в целях обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме исходя из его технического состояния и задания собственников помещений, а также в целях значительного улучшения состояния многоквартирного дома и повышения энергоэффективности многоквартирного дома.

1.6. Местом исполнения Договора является место нахождения многоквартирного дома.

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

2. Сроки начала и окончания деятельности по управлению многоквартирным домом по Договору

2.1. Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами. При этом собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений, выступают в качестве Стороны Договора. Порядок подписания Договора и условия хранения Договора установлены в п. 11.1 Договора.

2.2. Договор заключен на срок один год с даты начала исполнения Управляющей организацией Договора, которая определяется первым числом месяца, следующего за месяцем, в котором Договор считается заключенным. О дате начала исполнения Договора Управляющая организация уведомляет потребителей в порядке, установленном в Приложении № 5 к Договору.

2.3. С даты заключения Договора, определяемой в соответствии с пунктом 2.1. Договора, положения Договора становятся обязательными для исполнения всеми собственниками помещений, в том числе, не подписавшими Договор.

2.4. Управляющая организация прекращает исполнение Договора с даты окончания срока действия Договора или с даты расторжения Договора в порядке и в случаях, предусмотренных пунктами 9.2, 9.3, 9.5 Договора. Если в течение трех месяцев по окончании срока действия Договора ни одна из Сторон не заявит о его прекращении, Договор считается ежегодно пролонгированным на новый срок – один календарный год с даты пролонгации.

3. Порядок взаимодействия собственников помещений и Управляющей организации при исполнении Договора

3.1. Собственники помещений и Управляющая организация при исполнении Договора обязаны руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами гражданского и иного законодательства, а также предписаниями контролирующих и надзорных органов, выдаваемыми в адрес собственников помещений или Управляющей организации.

При исполнении Договора Стороны обеспечивают соблюдение требований:

- Жилищного кодекса РФ.
- Гражданского кодекса Российской Федерации.
- правилами, регулирующими отношения наймодателей и нанимателей жилых помещений.
- Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (далее – Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами или в соответствующей их части – Стандарты управления

многоквартирным домом).

- Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила содержания общего имущества или Правила изменения размера платы).

- Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290 (далее – Минимальный перечень работ, услуг и (или) Правила оказания услуг, выполнения работ).

- Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2006г. № 354 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг).

- Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 14 мая 2013г. № 410 (далее – Правила пользования газом).

- нормативными правовыми актами Ставропольского края, содержащими обязательные для исполнения собственниками помещений и Управляющей организацией правила в сфере управления многоквартирным домом.

- Федерального закона от 24.06.1998 N 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления", а также прочих санитарных норм и правил, в целях соблюдения Правил по благоустройству территории поселка Рыздвяного Изобильненского района Ставропольского края, утвержденными решением Совета поселка Рыздвяного Изобильненского района Ставропольского края от 30 августа 2012 года № 50 (далее - Правила по благоустройству).

3.2. Информация об Управляющей организации, в т.ч. о её службах, включая информацию об аварийно-диспетчерской службе, контактных телефонах, режиме работы и другая, приведена в Приложении № 1 к Договору, а также, размещена на доске объявлений, расположенной на каждом подъезде дома.

3.3. Информация о всех собственниках помещений в многоквартирном доме указывается Управляющей организацией на дату заключения Договора в Реестре собственников помещений, составляемом по форме, приведенной в Приложении № 2 к Договору. Актуализация указанной информации, а также сбор, обработка и хранение информации о потребителях осуществляется Управляющей организацией в соответствии со Стандартами управления многоквартирным домом путем ведения аналогичного реестра.

3.4. Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов, которые подлежат передаче Управляющей организации для целей исполнения Договора, приведен в Приложении № 17 к Договору. При отсутствии достаточной документации до начала исполнения Договора, Управляющая организация самостоятельно осуществляет необходимые действия для её получения.

3.5. Состав информации, связанной с исполнением Договора, порядок, случаи и сроки ее представления Управляющей организацией собственникам помещений и иным потребителям указаны в Приложении № 5 к Договору.

3.6. Собственники помещений в целях взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом определяют уполномоченных лиц. Информация о таких лицах, их контактных телефонах, сроке действия полномочий, а также порядок изменения такой информации приводятся в Приложении № 6 к Договору.

3.7. Требования к собственникам помещений и к потребителям по обеспечению соблюдения и соблюдению правил пользования помещениями в многоквартирном доме, обеспечивающие исполнение условий Договора, приведены в Приложении № 7 к Договору.

3.8. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, владеющих (пользующихся) помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства, установлены в Приложении № 8 к Договору и доводятся до сведения потребителей.

3.9. Привлечение Управляющей организацией для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Управляющей организацией самостоятельно с учетом требований Правил оказания услуг, выполнения работ. Привлечение Управляющей организацией специализированных организаций, действующих от своего

имени при непосредственном взаимодействии с потребителями в целях исполнения Договора (далее – Представитель Управляющей организации или Представитель), осуществляется в случаях и в порядке, указанных в Приложении № 1 к Договору.

3.10. В течение срока действия Договора Управляющая организация вправе созывать и проводить годовые общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее собрание собственников). Управляющая организация не вправе отказать по обращению собственников в созыве внеочередного общего собрания собственников с компенсацией ей соответствующих расходов за счет собственников – инициаторов таких собраний.

3.11. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется собственниками помещений и уполномоченными лицами в порядке, установленном в Приложении № 16 к Договору.

3.12. Управляющая организация представляет собственникам помещений ежегодный отчет о выполнении условий Договора по форме, приведенной в Приложении № 15 к Договору, путем его размещения в порядке и в сроки, установленные в Приложении № 5 к Договору.

4. Порядок выполнения работ и оказания услуг по Договору,

порядок их приемки

4.1. Порядок выполнения работ и оказания услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, порядок их приемки

4.1.1. Перечень выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг (далее – Перечень работ, услуг), включая периодичность и сроки (график) их выполнения, составлен в соответствии с требованиями, указанными в р. III Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом, утвержден решением общего собрания собственников на весь период действия Договора и приведен в Приложении № 9 к Договору.

4.1.2. Перечень работ, услуг содержит работы, услуги, включенные в Минимальный перечень работ, услуг, выполнение (оказание) которых обеспечивает надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме (далее – минимально необходимые работы, услуги), а также дополнительные работы, услуги, определяемые заданием собственников и содержит:

а) Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества, носящие регулярный характер их выполнения (оказания) в течение всего срока действия Договора (раздел 1 Приложения № 9 к Договору);

б) Перечень работ по текущему ремонту общего имущества с указанием сроков проведения таких работ в период действия Договора (раздел 2 Приложения № 9 к Договору);

в) планово-договорную стоимость работ, услуг, включенных в Перечень работ, услуг, указанную в Приложении № 9 к Договору.

4.1.3. Управляющая организация не позднее, чем за месяц до окончания действия Договора, согласовывает с уполномоченным лицом Перечень работ, услуг на каждый последующий год пролонгации действия Договора, начиная со второго, составленный ею по формам, приведенным в Приложении № 9 к Договору, с учетом положений пунктов 5.2., 5.4, 6.1.2. Договора. Указанный Перечень работ, услуг подписывается Управляющей организацией и уполномоченным лицом, составляется в двух экземплярах, один из которых хранится в Управляющей организации, а второй – в месте хранения Договора, указанном в п. 11.1. Договора.

4.1.4. Порядок изменения Перечня работ, услуг, а также случаи отнесения работ к непредвиденным, в т.ч. неотложным работам, устанавливаются в Приложении № 11 к Договору. Перечень работ, услуг в части включенных в него минимально необходимых работ, услуг не подлежит изменению в течение всего срока действия Договора.

4.1.5. Если в период действия Договора возникнет необходимость выполнения непредвиденных неотложных работ, и стоимость таких работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества превысит сумму создаваемого в году выполнения таких работ резерва на выполнение работ по текущему ремонту общего имущества, а выполнение таких работ по капитальному ремонту не было включено в График капитального ремонта, в соответствии с утвержденной Региональной программой, Управляющая организация обязана выполнить такие работы, а собственники – их оплатить в порядке, указанном в 6.1.5. Договора, кроме случая принятия собственниками решения о ином порядке оплаты таких работ или изменении Перечня работ, услуг в порядке, установленном в Приложении № 11 к Договору.

4.1.6. Порядок признания работ, услуг выполненными, невыполненными, выполненными несвоевременно, некачественно или не в полном объеме, а также порядок приемки работ, услуг и порядок подписания актов о приемке оказанных услуг, выполненных работ, указаны в Приложении № 12 к Договору.

4.1.7. Акт о приемке оказанных услуг, выполненных работ составляется Управляющей организацией по форме, указанной в Приложении № 13 к Договору. Один экземпляр двухстороннего акта передается уполномоченному лицу, подписавшему акт, другой - хранится у Управляющей организации. Управляющая организация предоставляет собственникам помещений - индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам выписки из указанных актов о стоимости выполненных работ и оказанных услуг, определяемой в доле, приходящейся на соответствующего собственника, если иной порядок оформления таких актов не будет согласован с собственником.

4.2. Порядок обеспечения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме

4.2.1. Управляющая организация обеспечивает предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг по холодному, горячему (при наличии) водоснабжению, отоплению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению (при наличии общедомового счетчика), в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, путем приобретения соответствующих коммунальных ресурсов у ресурсоснабжающих организаций по заключенным договорам в целях предоставления коммунальных услуг Собственникам и иным пользователям помещений многоквартирного дома, в том числе на общедомовые нужды, с указанием в них регулируемых тарифов на коммунальные ресурсы для расчета размера платы за коммунальные услуги.

4.2.2. Управляющая организация приступает к предоставлению коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

4.2.3. Порядок определения объема (количества) потребленного коммунального ресурса производится исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, показаний приборов учета или иным указанным в Правилах предоставления коммунальных услуг гражданам способом.

4.2.4. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета, Управляющая организация организует ежемесячное снятие показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число 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.

4.2.5. Управляющая организация осуществляет не реже 1 раза в 6 месяцев снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных вне жилых (нежилых) помещений, проверку состояния таких приборов учета.

4.2.6. Потребители снимают и передают показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (при наличии) до 23-го числа текущего месяца путем помещения данных показаний (в письменной форме с указанием: ФИО, адрес, коммунальные ресурсы, № счетчика, показания) в ящик, установленный в подъезде дома, а также, иными способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон) для использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания. Управляющая организация принимает данные показания, заносит их на лицевые счета потребителей, а также проводит проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных потребителями сведений об их показаниях.

4.2.7. Основания и порядок приостановления и ограничения предоставления коммунальных услуг, обязанности, права и ответственность собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме и управляющей организации в отношениях по предоставлению (потреблению) коммунальной услуги, включая порядок и сроки информирования собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме о размерах тарифов и нормативах потребления коммунальных услуг или об их изменении определены в соответствии с п. 7.2.10. Договора.

4.2.8. В связи с принятием общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о внесении платы за коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям, оплата за коммунальные услуги Собственниками и иными пользователями помещений многоквартирного дома производится путем внесения потребителями непосредственно в адрес ресурсоснабжающей организации ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, платы за соответствующий вид коммунальной услуги, потребляемой в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, за исключением платы за соответствующий вид коммунальной услуги, потребляемой при использовании

общего имущества в многоквартирном доме для общедомовых нужд (далее - ОДН).

4.3. Порядок осуществления деятельности по вывозу мусора

4.3.1. Управляющая организация обеспечивает предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме услуг по своевременному сбору и вывозу твердых коммунальных отходов от жилых помещений и помещений общего пользования - по настоящему договору, от нежилых помещений - по отдельно заключенному договору с собственником, нанимателем, арендатором и иным законным владельцем нежилого помещения, в соответствии с согласованными сторонами такого договора условий.

4.3.2. Сбор и вывоз бытового мусора 4-5 класса опасности производится в соответствии с требованиями Российского законодательства с соблюдением действующих экологических норм и правил, в т.ч. на основании лицензии (в случае необходимости ее наличия у Управляющей организации), с использованием специализированной техники, путем приема от населения указанного мусора, согласно утвержденного Управляющей организацией графика вывоза мусора от населения, актуального на дату заключения и период действия договора и вывоза его в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по использованию, обезвреживанию и размещению таких отходов. График размещен на стенде объявлений в помещениях Управляющей организации по адресу: п. Рыздяный, ул. Новая, 13.

4.3.3. Предприятие оказывает услуги жильцам по организации мест накопления бытовых отходов, сбор отходов 1-3 классов опасности, в т.ч. люминесцентных ламп (ЛБ, ЛД и т.д.), дуговых ртутных ламп (ДРЛ, ДНАТ, НД и т.д.), энергосберегающих и бактерицидных ламп для их передачи в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию и размещению таких отходов, в т.ч. для демеркуризации ламп.

4.4. Порядок осуществления иной деятельности

4.4.1. Иная деятельность заключается в обеспечении Управляющей организацией выполнения для потребителей следующих видов работ и оказания следующих видов услуг (далее - иные работы, услуги):

- а) выполнение сантехнических и иных ремонтных работ в помещениях, принадлежащих потребителям;
- б) оказание иных услуг потребителям, не относящихся к услугам по содержанию общего имущества.

4.4.2. Указанные в п. 4.3.1. Договора работы, услуги выполняются (оказываются) по индивидуальным заявкам потребителей. С условиями и порядком их выполнения (оказания) потребители вправе ознакомиться при непосредственном обращении в Управляющую организацию. При необходимости выполнения (оказания) таких работ, услуг непосредственно в помещении потребителей, соответствующие потребители обязаны обеспечить доступ в помещение, а также к объектам выполнения работ и оказания услуг работникам Управляющей организации или её Представителя.

5. Порядок определения цены Договора, стоимости работ, услуг и порядок оплаты работ, услуг

5.1. Цена Договора определяется ежемесячно исходя из стоимости выполненных работ, оказанных услуг, из числа включенных в Перечень работ, услуг и принятых в порядке, установленном в п.4.1.6 и 4.1.7 Договора, стоимости коммунальных услуг, определяемой в соответствии с объемами фактически предоставленных потребителям в многоквартирном доме коммунальных услуг и тарифами на коммунальные ресурсы, утвержденными в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, стоимости оказанных иных работ, услуг по Договору, пропорционально доле собственника на общее имущество в многоквартирном доме и периода (количества месяцев) оплаты соответствующей планово-договорной стоимости работ, услуг, соразмерно которой определяется размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также из стоимости услуг по вывозу мусора.

5.2. В цену Договора не включаются целевые средства, получаемые Управляющей организацией от собственников и пользователей помещений в составе платы за ремонт жилого помещения, предназначенные для создания резерва на выполнение работ по текущему ремонту общего имущества (далее также - резерв). Информация о создании резерва приводится в Перечне работ, услуг. Порядок формирования и расходования резерва устанавливается в Приложении №10 к Договору. Размер резерва на выполнение работ по текущему ремонту общего имущества определен в Приложении № 9 к Договору на дату его заключения, и на каждый последующий год действия Договора подлежит ежегодной индексации на индекс, указанный в п.5.5 Договора.

5.3. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг из числа включенных в Перечень работ, услуг, определяется Управляющей организацией ежемесячно:

- а) исходя из планово-договорной стоимости работ, услуг, включенных в Перечень работ, услуг, определяемой в порядке, установленном в п.5.5. Договора, с учетом её изменения при несвоевременном, неполном или некачественном выполнении работ, оказании услуг соразмерно уменьшению платы за содержание и ремонт жилого помещения, производимому в порядке, установленном в Приложении № 12 к

Договору;

б) исходя из стоимости выполненных Управляющей организацией непредвиденных работ, определяемой из суммы понесенных ею расходов на выполнение таких работ с учетом уплачиваемых Управляющей организацией налогов, в соответствии с применяемой ею системой налогообложения.

в) исходя из стоимости коммунальных услуг, определяемой в соответствии с объемами фактически предоставленных потребителям в многоквартирном доме коммунальных услуг и тарифами на коммунальные ресурсы, утвержденными в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

г) исходя из расчета стоимости предоставления услуг по вывозу мусора на одного проживающего с учетом общего количества проживающих граждан в жилом помещении (согласно представленным данным потребителями).

5.4. Определенная в соответствии с п. 5.3. стоимость выполненных работ, оказанных услуг отражается в Справке об оказанных услугах, выполненных работах и об определении их стоимости, прилагаемой к акту о приемке оказанных услуг, выполненных работ, составляемом Управляющей организацией в порядке, указанном в п.4.1.7. Договора.

5.5. Планово-договорная стоимость работ, услуг, включенных в Перечень работ, услуг, а также, вывоз мусора на период действия Договора определяется на дату заключения Договора в разделах 1 и 2 Перечня работ, услуг, приведенных в Приложении № 9 к Договору. Во второй и последующие годы действия Договора (в случае его продления), такая стоимость ежегодно индексируется на уровень инфляции (потребительских цен), который устанавливается на каждый предстоящий год при утверждении федерального бюджета на соответствующий финансовый год отдельно по группе услуг «жилищно-коммунальные услуги» в части изменения платы за содержание и ремонт мест общего пользования, в т.ч. для нанимателей муниципального жилищного фонда.

Информация о размере проиндексированной в указанном порядке планово-договорной стоимости работ, услуг на соответствующий год действия Договора (в годовой величине в целом по дому и в расчете на 1 кв. м в месяц, а также из расчета на одного проживающего по услуге «вывоз мусора») доводится Управляющей организацией до сведения собственников и пользователей помещений в соответствии с требованиями законодательства, а также, путем предоставления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере, либо с помощью средств массовой информации и иными доступными способами (путем размещения информации в общедоступном месте, в сети ИНТЕРНЕТ на сайте администрации п. Рыздяного, либо собственном сайте (при наличии) не позднее, чем за 10 дней до даты окончания действия текущего тарифа.

5.6. Уменьшение стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества в многоквартирном доме в связи с экономией Управляющей организации не производится. Под экономией Управляющей организации понимается разница между планово-договорной стоимостью работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества и суммой фактических затрат на выполнение таких работ, оказание таких услуг.

5.7. Стоимость иных работ, услуг, включенных в предмет Договора, определяется соответственно видам и объемам таких выполняемых работ, оказываемых услуг по прейскуранту, устанавливаемому Управляющей организацией или её Представителем при выполнении таких работ, услуг Представителем.

5.8. Оплата Управляющей организации выполненных работ, оказанных услуг по Договору, осуществляется собственниками и иными пользователями помещений, поименованными в ч.2 ст.153 ЖК РФ (далее – лица, обязанные вносить плату по Договору), в зависимости от видов выполненных работ, оказанных услуг и условий их выполнения, оказания, за счет следующих средств:

а) работ, услуг, включенных в Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества – за счет платы за содержание и ремонт жилого помещения в части, соразмерной стоимости выполненных таких работ, оказанных таких услуг, определяемой в порядке, установленном в пп. «а» п.5.3 Договора;

б) работ, включенных в Перечень работ по текущему ремонту – за счет платы за текущий ремонт жилого помещения в части, предназначенной на формирование резерва на текущий ремонт, сформированного на дату приемки выполненных работ, а в случае недостаточности средств такого резерва – в части, предназначенной на формирование соответствующего резерва в период после приемки таких работ в текущем году их выполнения;

в) непредвиденных неотложных работ в случае, указанном в п.4.1.5 Договора, - за счет платы, указанной в п.6.1.5. Договора, вносимой собственниками помещений;

г) иных работ, услуг – за счет платы за иные работы, услуги, выполняемые и оказываемые Управляющей организацией отдельным или всем потребителям.

д) фактически потребленных коммунальных услуг – за счет платы за потребленные коммунальные услуги,

в том числе, на общедомовые нужды (ОДН), путем внесения потребителями непосредственно в адрес ресурсоснабжающей организации ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, платы за соответствующий вид коммунальной услуги, потребляемой в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме (что является выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений 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), а также, платы за соответствующий вид коммунальной услуги, потребляемой при использовании общего имущества в многоквартирном доме, вносимой Управляющей организацией.

е) вывоза мусора – за счет платы за вывоз мусора, выполняемые и оказываемые Управляющей организацией всем потребителям, проживающим в данном многоквартирном жилом доме.

6. Порядок определения размера платы по Договору, порядок внесения

6.1. Порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения

6.1.1 Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается для собственников жилых и нежилых помещений в каждом году действия Договора соразмерно планово-договорной стоимости работ, услуг и сумме формируемых резервов, предусмотренных в Перечне работ, услуг в соответствующем году действия Договора, в расчете на 1 кв. м общей площади помещений в месяц, т.е. как произведение общей площади жилого (нежилого) помещения и размера платы за 1 кв. метр. Размер платы за 1 кв. метр включает в себя расходы на услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе затраты на истребование задолженностей с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг.

6.1.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленный на первый год действия Договора, указан в Перечне работ, услуг (Приложение № 9 к Договору), на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго, рассчитывается Управляющей организацией в разделе 4 Перечня работ, услуг в соответствующем году действия Договора, составляемом в порядке, указанном в п.4.1.3 Договора, и доводится Управляющей организацией до сведения потребителей.

Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия общим собранием собственников дополнительного решения о размере платы в каждом году действия Договора.

6.1.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения для каждого собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера, определенного в порядке, указанном в п.6.1.2 Договора, и доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего собственнику помещения.

6.1.4. Плата за содержание и ремонт жилого помещения подлежит уменьшению при несвоевременном, неполном и (или) некачественном выполнении работ, услуг в соответствии с Правилами изменения размера платы и порядком, установленным в Приложении № 12 к Договору.

6.1.5. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

6.1.6. Плата за выполненные Управляющей организацией работы в случаях, указанных в п.4.1.5. Договора, устанавливается для собственников помещений соразмерно стоимости таких работ, услуг, определяемой в порядке, указанном в пп. «б» п.5.3. Договора, и доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество (п.6.1.3 Договора).

Указанная плата не включается в плату за содержание и ремонт жилого помещения, определяется в месяце, следующем за месяцем выполнения Управляющей организацией и принятия в установленном Договором порядке таких работ, и указывается отдельной строкой «плата за непредвиденные работы, не учтенные Договором» в платежном документе, составляемом для внесения платы по Договору за месяц, в котором начислена такая плата.

6.1.7. Плата за пользование общим имуществом, поступающая в Управляющую организацию в соответствии с договорами о передаче в пользование общего имущества, не распределяется между собственниками, а направляется на пополнение резерва на выполнение непредвиденных работ.

6.1.8. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника,

вправе произвести расчет по количеству проживающих.

6.2. Порядок определения платы за иные работы, услуги

6.2.1. Плата за иные работы, услуги устанавливается исходя из расценок (прейскуранта), определяемых Управляющей организацией.

6.2.2. При обращении потребителей с заявкой на выполнение иных работ, услуг к Управляющей организации плата на соответствующие работы, услуги устанавливается исходя из расценок Управляющей организации.

6.3. Порядок определения платы за коммунальные услуги

6.3.1. Размер платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, и рассчитывается исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354, с учетом порядка перерасчетов и изменения такой платы, установленного указанными правилами, а также, полным распределением всех объемов коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, определенных исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, в т.ч. в размере превышения объемов коммунальных услуг, над объемами, рассчитанными исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения по тарифам, установленным уполномоченными органами.

При изменении тарифов на холодную и горячую воду, водоотведение, тепловую и электрическую энергию, газоснабжение (при оказании данной услуги, в связи с наличием общедомового счетчика) Управляющая организация производит Собственнику соответствующий перерасчет со дня их изменения без внесения изменений в настоящий договор.

6.4. Порядок определения платы за вывоз мусора

Вывоза мусора – за счет платы за вывоз мусора, выполняемые и оказываемые Управляющей организацией всем потребителям, проживающим в многоквартирном жилом доме.

6.5. Внесение платы по Договору

6.5.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, плата за иные работы, услуги, плата за коммунальные услуги, потребленные при использовании общего имущества в многоквартирном доме, а также плата, указанная в п.6.1.7 Договора (далее - плата по Договору) вносится в Управляющую организацию, в том числе через ее платежных агентов.

6.5.2. Наймодатели жилых помещений муниципального жилищного фонда, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения в части разницы между размером такой платы, установленным по условиям Договора для собственников помещений, и размером такой платы, установленным наймодателем для нанимателей соответствующих жилых помещений.

6.5.3. Расчетный период для оплаты работ и услуг по договору устанавливается в один календарный месяц.

6.5.4. Срок внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги, вывоз мусора устанавливается до 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

Плата, указанная в п.6.1.7 Договора, вносится не позднее 10 числа месяца, следующего за месяцем выполнения Управляющей организацией и принятия в установленном Договором порядке таких работ,

6.5.5. Плата по Договору, если иное не установлено условиями Договора, вносится на основании платежных документов, составляемых Управляющей организацией или Представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями, и предъявляемых к оплате лицам, обязанным вносить плату по Договору, до 5 числа месяца, следующего за расчетным. Порядок предъявления платежных документов для внесения платы по Договору приведен в Приложении № 14 к Договору.

6.5.6. Плата за работы и услуги, предусмотренные настоящим договором, вносится Собственниками и иными владельцами – юридическими лицами на основании счета, представленных Управляющей организацией не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим, путем перечисления на расчетный счет, указанный в платежном документе.

6.5.7. Неиспользование собственником или иным потребителем помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

6.5.8. Пени за несвоевременно и (или) не полностью внесенную плату по Договору оплачиваются в Управляющую организацию по отдельно выставляемому платежному документу для оплаты пеней.

6.5.9. Оплата иных работ, услуг производится потребителями по согласованию с Управляющей организацией путем внесения предоплаты их стоимости либо оплаты работ, услуг после их фактического

выполнения, в т.ч. на основании включения соответствующей платы в платежный документ.

6.5.10. При внесении платы по Договору физическим лицом в Управляющую организацию через её платежного агента с плательщика не взимается комиссионное вознаграждение.

6.5.11. При внесении платы по Договору в банки или иные платежные системы условие о взимании вознаграждения доводится до сведения лиц, вносящих плату по Договору, организацией, принимающей платежи.

6.5.12. Плата по Договору собственниками и иными владельцами нежилых помещений вносится либо на расчетный счет Управляющей организации в безналичном порядке, либо в кассу Управляющей организации с условием соблюдения требований о предельном размере расчетов наличными деньгами между юридическими лицами, а также между юридическим лицом и индивидуальным предпринимателем.

7. Права и обязанности по Договору

7.1. Управляющая организация обязана:

7.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору с « ____ » _____ 2015 г.

7.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы в соответствии с условиями Договора и законодательством Российской Федерации в интересах собственников помещений в целях, указанных в пункте 1.4. Договора, в т.ч. путем выполнения требований Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, включая Стандарты управления многоквартирным домом, Правил содержания общего имущества, Минимального перечня работ, услуг, Правил предоставления коммунальных услуг, Правил пользования газом, нормативных правовых актов Ставропольского края.

7.1.3. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома собственными силами с соблюдением требований, установленных разделом IV Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом, устранять аварии, а также выполнять заявки собственника помещения или потребителя в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором, в т.ч. обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче имущества, собственников и пользователей помещений. Информация о телефонах аварийно-диспетчерской службы приведена в Приложении № 1 к Договору.

Обеспечить уведомление собственников и иных потребителей об аварийно-диспетчерском обслуживании специализированными организациями, о необходимости собственников и иных потребителей заключить со специализированной организацией договор на техническое обслуживание и ремонт внутриквартирного газового оборудования.

7.1.4. Производить перерасчет платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги в соответствии с порядком, установленным Договором.

7.1.5. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт помещений, коммунальные услуги, вывоз мусора не позднее даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание и текущий ремонт помещений, коммунальные услуги, вывоз мусора в ином размере, в т.ч. путем размещения соответствующей информации в платежных документах.

7.1.6. По требованию граждан-потребителей, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации, выдавать или организовывать выдачу в день обращения гражданина справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета или его копии и иных предусмотренных законодательством Российской Федерации документов, в т.ч. для предоставления потребителям мер социальной поддержки.

7.1.7. По требованию потребителей в т.ч. с участием Представителя по расчетам с потребителями производить сверку платы по Договору и выдачу справок, подтверждающих правильность начисления платы по Договору, а также правильность начисления установленных Договором неустоек (штрафов, пени) в порядке и в сроки, установленные в пп. «а» п.3 раздела 1 Приложения № 5 к Договору.

7.1.8. На основании письменной заявки потребителя направлять своего специалиста (представителя) для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу и (или) имуществу и (или) помещению(ям) собственника (потребителя).

7.1.9. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества по настоящему договору.

7.1.10. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей на качество работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в сроки, установленные жилищным законодательством, направлять потребителю

ответ о ее (его) удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

7.1.11. Обеспечить постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, к осуществлению поставок коммунальных ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

7.1.12. Представлять уполномоченному собственниками лицу, членам совета многоквартирного дома, в первом квартале текущего года за прошедший, письменный отчет об исполнении условий настоящего договора и подписывать акты об оказанных услугах и выполненных работах в порядке, согласно Приложения № 15 к настоящему договору.

7.1.13. Обеспечивать потребителей информацией о телефонах Управляющей организации, в т.ч. аварийно-диспетчерской службы путем размещения их на стенде в помещении офиса Управляющей организации, подъездных досках объявлений.

7.1.14. Принимать участие в приемке общедомовых, индивидуальных, общеквартирных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством и нормативно-правовыми актами.

7.1.15. Уведомлять потребителей о видах работ, не предусмотренных предметом настоящего договора, проведение которых должно быть осуществлено для сохранения безопасного проживания пользователей помещений и сохранности имущества Собственника. Управляющая организация приступает к выполнению таких работ только после принятия Общим собранием собственников порядка финансирования не предусмотренных предметом настоящего договора работ и заключения дополнительного к настоящему договору соглашения. В случае, если порядок финансирования Собственником не определен, а Управляющей организацией такие работы выполнены в целях предупреждения нарушения безопасного проживания пользователей помещений и сохранности имущества Собственника, Управляющая организация вправе предъявить расходы на проведение таких работ Собственнику для их оплаты в месяце, следующем за месяцем, в котором данные работы были выполнены. Подтверждением необходимости проведения таких работ является акт планового или внепланового осмотра многоквартирного дома. Подтверждением стоимости выполненных работ является расчет стоимости работ, произведенный Управляющей организацией и подписанный руководителем.

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

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

7.2. Управляющая организация вправе:

7.2.1. Требовать надлежащего исполнения потребителем своих обязанностей по Настоящему Договору.

7.2.2. Требовать и получать полную и своевременную оплату за оказываемые услуги и выполняемые работы, за коммунальные услуги, вывоз мусора, согласно условий Настоящего Договора.

7.2.3. Самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ по Договору в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей, не нарушая другие условия Договора.

7.2.3.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения порученных ему работ и численность необходимого для этого персонала.

7.2.3.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по улучшению инженерного оборудования многоквартирного дома в следующих случаях:

- при возникновении необходимости приведения инженерного оборудования в соответствие с требованиями правил безопасности, в том числе в случае выдачи предписаний государственных органов, выданных по факту нарушения норм действующего законодательства;

- при невозможности дальнейшей эксплуатации инженерного оборудования без проведения его улучшений, в том числе в случае превышения предельных сроков его износа;

- в иных случаях, при условии, если улучшение инженерного оборудования приводит к улучшению качества предоставляемых Собственнику коммунальных услуг.

7.2.4. Требовать внесения платы по Договору своевременно и в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

7.2.3. В случаях нарушения срока внесения платы по Договору требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней) в случаях, установленных федеральными законами и Договором.

7.2.4. Требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (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.

7.2.5. Требовать от собственника помещения и потребителя, полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, в том числе для устранения аварийных ситуаций, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства.

7.2.6. В случае возникновения экстренной, аварийной ситуации форс-мажорного характера, последствия которой угрожают здоровью граждан, дальнейшему разрушению общего имущества многоквартирного дома Управляющая организация самостоятельно определяет необходимый объем работ, сроки восстановительных работ, их стоимость, и соответственно осуществляет необходимые ремонтные работы. Стоимость проведенных работ оплачивается Собственниками и иными владельцами дополнительно. Размер платежа для Собственника и иного владельца помещения рассчитывается пропорционально доле собственности или владения в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией на основании Акта выполненных работ платежным документом, счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных ремонтно-восстановительных работ, их общая сметная стоимость, размер ежемесячного платежа. Платежи должны осуществляться Собственником до 10 числа месяца, следующего за расчетным.

7.2.7. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по настоящему договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта, подписанного Собственниками, иными владельцами либо председателем совета многоквартирного дома, имеет право начислить оплату за вывоз мусора, коммунальных услуг по нормативу потребления исходя из фактического количества проживающих за период не более 3 лет. При выявлении Управляющей организацией фактов не соответствия деятельности, осуществляемой в нежилых помещениях, и характеристик такой деятельности, предоставляемых собственником нежилого помещения, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги за период, не превышающий 3 года.

7.2.8. В случае не предоставления Собственником, нанимателями, арендаторами муниципального жилищного фонда до 25 числа текущего месяца данных о показаниях индивидуальных приборов учета в помещениях, производить расчет размера платы за коммунальные услуги с использованием утвержденных на территории Ставропольского края нормативов потребления коммунальных услуг с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления сведений о показаниях приборов учета, либо по данным контрольной проверки, проведенной Управляющей организацией.

7.2.9. Производить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб на них не реже одного раза в год, а если проверяемые приборы учета расположены в жилом помещении потребителя, то не чаще одного раза в шесть месяцев, в случае проверки достоверности передаваемых потребителем Управляющей организации сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета.

7.2.10. Ограничивать, приостанавливать предоставление коммунальных услуг в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.2.10.1. Управляющая организация ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом потребителя, в случае:

а) неполной оплаты потребителем коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя в порядке, указанном в Правилах предоставления коммунальных услуг;

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя.

7.2.10.2. Под неполной оплатой потребителем коммунальной услуги понимается наличие у потребителя задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 2 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного потребителем-должником с исполнителем соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении потребителем-должником условий такого соглашения.

7.2.10.3. В случае если потребитель частично оплачивает предоставляемые Управляющей организацией коммунальные услуги и услуги по содержанию и ремонту жилого помещения, то Управляющая организация делит полученную от потребителя плату между всеми указанными в платежном документе видами коммунальных услуг и платой за содержание и ремонт жилого помещения пропорционально размеру каждой платы, указанной в платежном документе. В этом случае Управляющая организация рассчитывает задолженность потребителя по каждому виду коммунальной услуги исходя из частично неоплаченной суммы.

7.2.11. Требовать допуска в помещение в заранее согласованное с пользователями помещений время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

7.2.12. Требовать от пользователей помещений соблюдения ими правил пользования помещениями, а также норм ЖК РФ и иных правовых актов, устанавливающих права и обязанности пользователей помещений.

7.2.13. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переоборудовании и перепланировке пользователями помещений, общего имущества дома, а также в случаях их использования не по назначению.

7.2.14. Информировать правоохранительные органы об административных правонарушениях.

7.2.15. В случае наступления аварийной ситуации, приводящей к нарушению прав иных собственников по безопасному проживанию и сохранности их имущества, и при этом если устранение этой аварийной ситуации невозможно без вскрытия помещения и при отсутствии у Управляющей организации сведений о местонахождении пользователя помещения, Управляющая организация имеет право вскрыть квартиру пользователя в присутствии правоохранительных органов (п. 3. ст. 3 ЖК РФ, ст. 15 «Закона о полиции»), членов совета дома, других жильцов с обязательным составлением акта. При этом Управляющая организация не несет ответственности при причинении ущерба во время вскрытия аварийной квартиры, если ситуация несла угрозу соседям и чужому имуществу.

7.2.16. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников или пользователей помещений.

7.2.17. При нарушении Собственником и нанимателями, арендаторами государственного или муниципального жилищного фонда по настоящему договору сроков внесения платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, начислять пени в размере и порядке, установленными п.14 ст.155 Жилищного кодекса РФ.

7.2.18. Самостоятельно привлекать по своему усмотрению подрядчиков, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы и заключать с ними от своего имени и за счет потребителей договоры на осуществление соответствующих видов деятельности, для выполнения отдельных видов работ, оказания услуг и иных действий без уведомления об этом потребителей (ответственность, при этом, за качество работ подрядчика перед потребителями несет Управляющая организация), либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по настоящему Договору самостоятельно.

7.2.19. От имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме заключать договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (сдача в аренду, размещение оборудования, установка и эксплуатация рекламных конструкций, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание и текущий ремонт, а также на иные цели, устанавливаемые собственниками.

7.2.20. Принимать участие в общих собраниях Собственника.

7.2.21. Принимать меры по взысканию задолженности с Собственника по оплате за содержание и текущий ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги, в порядке, установленном действующим законодательством (вплоть до ходатайства к ОМС о продаже квартиры за долги с аукциона, в соответствии с ст. 293 ГК РФ).

7.2.22. Снимать с себя ответственность за нарушение качества предоставления услуг, в случае, если оно произошло по вине Собственника или третьих лиц.

7.2.23. Прекращать предоставление услуг по вывозу мусора, а также пользование услугой аварийных заявок (если это не будет являться причиной возникновения аварийной ситуации, угрожающей жизни и здоровью граждан, проживающих в данном доме) конкретному пользователю, в случае просрочки им оплаты более трех месяцев или нарушения п. 7.3.1. Настоящего Договора (до полной ликвидации

задолженности или устранения выявленных нарушений, или заключения соглашения о рест. задолженности).

7.2.24. Безвозмездно размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, являющихся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме.

7.2.25. Определять необходимость выполнения работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

7.2.26. Для принятия решений на общем собрании Собственников помещений вносить предложения о сроке начала текущего ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости и другие предложения, связанные с проведением текущего ремонта.

7.2.27. Индексировать и изменять размер платы за содержание и ремонт мест общего пользования, вывоз мусора, установленный на момент заключения Настоящего договора, в одностороннем порядке при изменении уровня инфляции, уровня потребительских цен, а также значений, рассчитываемых на основании совокупности указанных показателей.

7.2.28. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом предприятий-поставщиков коммунальных ресурсов.

7.2.29. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

7.3. Собственники помещений и иные потребители обязаны:

7.3.1. Своевременно и полностью вносить плату по Договору.

7.3.2. Предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие право собственности на помещение или иные основания пользования помещением (квартиру, часть квартиры, комнату и иные помещения), а также, подтверждающие количество зарегистрированных в жилом помещении, постоянно проживающих, временно проживающих граждан.

7.3.3. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации и уполномоченных ею лиц в помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении и относящихся к Общему имуществу многоквартирного дома, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а в целях устранения аварийных ситуаций – в любое время суток.

7.3.4. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, немедленно сообщать о них устно по телефону (47-270) в Управляющую организацию или аварийно-диспетчерскую службу (47-170), при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

7.3.5. При неиспользовании помещения сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии в помещении проживающих потребителей.

7.3.6. Соблюдать требования, обеспечивающие исполнение Договора, установленные в Приложении № 7 к Договору.

7.3.7. Исполнять требования Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, в т.ч. Стандартов управления многоквартирным домом, в части обязательств, не переданных Управляющей организации в соответствии с Перечнем работ, услуг по управлению многоквартирным домом, указанным в разделе I «А» Приложения № 9 к Договору.

7.3.8. Выбирать (переизбирать) на Общем собрании собственников помещений совет многоквартирного дома, в т.ч. председателя, для ведения контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему договору.

7.3.9. Извещать Управляющую организацию в течение пяти рабочих дней об изменении числа проживающих, в том числе, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан. Собственники нежилых помещений обязаны извещать Управляющую организацию в течение пяти рабочих дней об изменении вида деятельности, осуществляемого в нежилом помещении.

7.3.10. Согласовывать установку общих (квартирных) приборов учета в коммунальной квартире и индивидуальных приборов учета с Управляющей организацией, не производить их установку без ее соответствующего разрешения.

Производить своевременную замену, поверку установленных общих (квартирных) приборов учета в коммунальной квартире и индивидуальных приборов учета в квартире, согласно предписания, выданного Управляющей организацией.

При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов.

в случае отчуждения собственности произвести предоплату за услуги по содержанию и текущему ремонту жилья и коммунальные услуги за месяц вперед до момента регистрации права собственности на этого собственника в установленном законом порядке.

7.3.12. Соблюдать Правила проживания собственника (пользователя) помещения в многоквартирном доме.

7.3.13. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов Управляющей организации и уполномоченных ею лиц для снятия и проверки снятых показаний приборов учета.

7.3.14. Нести ответственность за сохранность и работоспособность общеквартирных и индивидуальных приборов учета.

7.3.15. Своевременно, самостоятельно осуществлять снятие показаний общеквартирных и индивидуальных приборов учета и предоставлять Управляющей организации, в соответствии с п. 4.2.6. Настоящего Договора в период с 23 по 25 число текущего месяца (за прошедший месяц). Показания общеквартирных и индивидуальных приборов учета предоставляются одним из собственников помещения или нанимателем по согласованию порядка такого предоставления между собственниками жилых помещений.

7.3.16. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях Общего имущества в многоквартирном доме.

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

7.4. Наймодатели и Арендодатели, соответственно, принадлежащих им помещений муниципального жилищного фонда, обязаны:

7.4.1. В целях обеспечения нанимателей и членов их семей, а также арендаторов услугами, предоставляемыми Управляющей организацией по настоящему договору, в течение 5 календарных дней с даты заключения настоящего договора, или Соглашений об изменении условий договора направить нанимателям и арендаторам извещение о выбранной Управляющей организации, о порядке уведомления нанимателей о размерах платы за жилое помещение, сроках их действия и о порядке получения нанимателями и арендаторами иной информации об условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных настоящим договором. При заключении договоров социального найма, найма (аренды) в период действия настоящего договора Наймодатель (Арендодатель) обязан представлять нанимателям (арендаторам) указанную в настоящем пункте информацию непосредственно в момент заключения договора.

7.4.2. Предоставить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 5 календарных дней с даты заключения настоящего договора.

7.4.3. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма после заключения настоящего договора (новых членах семьи нанимателя), а также о смене нанимателей или арендаторов в срок не позднее 5 календарных дней с даты произошедших изменений.

7.4.4. На период не заселения жилых помещений или не предоставления нежилых помещений в пользование иным лицам оплачивать Управляющей организации работы, услуги по содержанию и ремонту Общего имущества, коммунальные услуги в соответствии с положениями Настоящего договора.

7.4.5. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту сданных в наем жилых помещений и (или) переданных в пользование иным лицам нежилых помещений и устройств, находящихся в таких помещениях и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, уведомить Управляющую организацию о сроках и порядке проведения таких работ, а при намерении привлечь Управляющую организацию к их выполнению, заключить с ней в указанных целях отдельный договор.

7.4.6. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

7.5. Собственники помещений и иные потребители имеют право:

7.5.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору.

7.5.2. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору.

7.5.3. Получать от Управляющей организации сведения о правильности начисления предъявленных по платежному документу к уплате размера платы по Договору, о наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией штрафов, пеней.

- 7.5.4. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества выполнения предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления соответствующего акта, приведенной в Приложении № 13 к Договору.
- 7.5.5. Требовать в порядке, установленном в Приложении № 12 к Договору, изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а в случаях и в порядке, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг, требовать возмещения Управляющей организацией убытков, связанных с непроведением ресурсоснабжающей организацией уменьшения платы за коммунальные услуги при их предоставлении с нарушением качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, по причине необеспечения Управляющей организацией надлежащего содержания внутридомовых инженерных систем для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества.
- 7.5.6. Требовать от работников Управляющей организации или её Представителей предъявления документов, подтверждающих их личность и наличие у них полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение для осуществления деятельности, связанной с управлением многоквартирным домом (наряд, приказ, задание о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).
- 7.5.7. По всем спорным вопросам, возникающим у потребителей в отношениях с Представителями Управляющей организации, обращаться в Управляющую организацию.
- 7.5.8. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору в порядке, установленном в Приложении № 16 к Договору.
- 7.5.9. Привлекать Управляющую организацию к выполнению работ, услуг, связанных с управлением многоквартирным домом, но не составляющих предмет настоящего договора, только по отдельному договору, заключаемому с Управляющей организацией в указанных целях.
- 7.5.10. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту Общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с настоящим договором.
- 7.5.11. Требовать в соответствии с действующим законодательством перерасчета размера оплаты за коммунальные услуги, рассчитываемые исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и численности пользователей помещением, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех пользователей помещения, принадлежащего Собственнику, при условии представления подтверждающих документов в порядке, утвержденном Правительством РФ.
- 7.5.12. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего договора.
- 7.5.13. Контролировать через совет многоквартирного дома качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и текущему ремонту Общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг, в порядке определенном настоящим договором.
- 7.5.14. По согласованию с Управляющей организацией Собственники могут погасить имеющуюся задолженность по внесению платы, работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами, на условиях Управляющей организации.
- 7.5.15. Вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям в случае, когда решение о переходе на такой способ расчетов и о дате перехода принято общим собранием собственников помещений. Собственники помещений обязаны в срок не позднее 10 рабочих дней со дня принятия указанного решения предоставить Управляющей организации протокол общего собрания о принятом решении. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением плательщиками своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед Управляющей организацией.
- 7.5.16. Обратиться с письменным заявлением к Управляющей организации для проведения перерасчета начисленной оплаты или временного прекращения начислений оплаты за вывоз твердых отходов при временном отсутствии собственника, законного владельца или члена его семьи, согласно предоставленным документам.
- 7.5.16.1. Вопрос по распределению оплаченных денежных средств, в отношении которых произведен перерасчет, указывается в заявлении потребителя, в случае отсутствия указания на это в заявлении, указанные денежные средства Управляющая организация имеет право в одностороннем порядке зачесть по статье «текущий ремонт» на лицевой счет собственника.
- 7.5.16.2. Основанием для перерасчета и (или) временного неначисления оплаты за вывоз ТБО будет являться письменное заявление заинтересованного лица с предоставлением: справки жилищного или иного предприятия, ведущего расчеты за вывоз ТБО, подтверждающая оплату данной услуги по иному месту жительства отсутствующего лица, рассчитываемой исходя из количества проживающих лиц, по месту пребывания; справки о временной регистрации; официальной справки предприятия или организации о

ровке (с приложением копии командировочного удостоверения), справки из больницы, дома, санатория, проездных билетов и т.д.; официальный документ о призыве в армию, осуждении, выданный на временное место жительства (работы) и т.п.

7.5.16.3. Если выезжают все проживающие в квартире, выезжающие предоставляют ИСПОЛНИТЕЛЮ заявление о том, что в данной квартире никто не будет проживать, для снятия оплаты полностью за вывоз ТБО, с предоставлением подтверждающих документов.

Оплата за вывоз мусора на отсутствующих не начисляется. В случае несвоевременного предоставления документов, связанных с отсутствием какого-либо жильцов, перерасчет за вывоз ТБО производится за последние полные шесть месяцев, предшествующие дате подачи заявления или в срок, определенный решением суда.

7.5.16.4. Плата за вывоз ТБО для временных жильцов, не являющихся собственниками помещений, производится по соглашению между собственниками и временными жильцами. При этом ответственность перед Управляющей организацией за своевременность и полноту оплаты несет собственник помещения.

7.5.17. При наличии задолженности по начисленной оплате за содержание, ремонт жилого помещения, вывоз мусора, коммунальные услуги, заключить соглашение с Управляющей организацией по реструктуризации (погашению сумм задолженности в рассрочку) задолженности, по договоренности с Управляющей организацией.

7.5.18. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

8. Ответственность по Договору

8.1. Ответственность Управляющей организации, собственников помещений и иных потребителей. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных Договором, Управляющая организация, собственники помещений и иные потребители несут ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством и Договором.

8.2. Ответственность Управляющей организации

8.2.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством.

8.2.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления настоящего договора в силу.

8.2.3. При истечении нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, в случае не принятия Собственниками необходимых мер, предусмотренных законодательством, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатационного оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

8.2.4. Управляющая организация не несет ответственность:

- по обязательствам Собственника, нанимателей, арендаторов государственного или муниципального жилищного фонда, в том числе по обязательным платежам: плате за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги;

- за противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;

- за использование Собственником, нанимателями, арендаторами муниципального жилищного фонда общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- за не обеспечение Собственником, нанимателями, арендаторами муниципального жилищного фонда своих обязательств, установленных настоящим договором;

- за аварии, произошедшие не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);

8.3. Ответственность собственников помещений и иных потребителей:

8.3.1. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Собственники, наниматели, арендаторы муниципального жилищного фонда обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными п.14 ст.155 ЖК РФ.

8.3.2. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

8.3.3. Собственники помещений и иные потребители обязаны возместить материальный ущерб,

причиненный ими имуществу других собственников помещений или иных потребителей, если нанесен в результате повреждения (неисправности) внутриквартирного инженерного оборудования, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, и за надлежащее содержание помещений. Управляющая организация ответственности не несет.

8.4. Ответственность сторон

8.4.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

8.4.2. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

9. Условия изменения и расторжения Договора

9.1. Все изменения и дополнения к Договору, требующие по условиям Договора принятия соответствующих решений на общем собрании собственников, оформляются дополнительными соглашениями к Договору путем утверждения таких дополнительных соглашений на общем собрании собственников при обязательном их согласовании с Управляющей организацией и подписании такого дополнительного соглашения Управляющей организацией. Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

9.2. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по Договору.

9.3. Собственники помещений в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

1) при невыполнении условий Договора Управляющей организацией, под которым понимаются случаи, при которых Управляющая организация:

- а) не приступила к исполнению Договора в срок более 1 месяца с даты, указанной в п. 2.2 Договора;
- б) при наличии необходимых на то условий не приступила к выполнению работ по любому из видов ремонта общего имущества в течение 3 месяцев после сроков начала выполнения таких ремонтных работ, предусмотренных в Перечне работ, услуг, в т.ч. согласованном с уполномоченным лицом, в порядке, установленном в п. 4.1.3 Договора;
- в) не представляет уполномоченным лицам по их требованию акты выполненных работ в порядке, установленном в п. 4 Приложения № 16 к Договору, за 3 и более месяца;

2) введения в отношении Управляющей организации любой из процедур банкротства.

3) в случае если собственниками помещений принято решение об изменении способа управления многоквартирным домом;

4) в любое время до окончания срока действия договора, предупредив Управляющую организацию за 3 месяца до даты досрочного расторжения договора, с сохранением за собственниками и потребителями обязанности оплатить Управляющей организации фактически понесенные расходы.

В случае одностороннего отказа от исполнения Договора, по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом, Договор считается соответственно расторгнутым с даты, устанавливаемой в порядке, указанном в п. 9.4 Договора, если Собственники возместили задолженность по оплате за жилищно-коммунальные и иные услуги перед Управляющей организацией и покрыли ее убытки, возникшие в связи с расторжением настоящего договора. Убытки рассчитываются исходя из размера 50% от размера платы за содержание и ремонт жилья за 6 месяцев.

9.4. Для целей досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных пунктом 9.3. Договора, общим собранием собственников принимается решение о расторжении Договора, в котором должна быть указана дата его расторжения, но не ранее, чем через 45 дней с даты получения Управляющей организацией уведомления о досрочном расторжении Договора. Уполномоченное таким общим собранием собственников лицо письменно уведомляет Управляющую организацию о принятом общим собранием собственников решении о досрочном расторжении Договора.

9.5. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

да неполное внесение платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями. Под таким неполным внесением платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности лиц, обязанных вносить плату по Договору, по её внесению за последние 12 календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за один месяц.

2) когда общим собранием собственников помещений принято решение об изменении Перечня работ, услуг, приводящее к невозможности обеспечить надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме посредством выполнения (оказания) в полном объеме всех работ (услуг), входящих в состав Минимального перечня работ, услуг, в течение 1 месяца с даты принятия решения общего собрания.

9.6. При принятии Управляющей организацией решения об одностороннем отказе от исполнения Договора в случае, предусмотренном в п.9.5. Договора, Управляющая организация уведомляет об этом собственников помещений не менее, чем за два месяца до расторжения Договора путем указания на свое решение в платежных документах, направляемых собственникам помещений. Договор считается расторгнутым Управляющей организацией с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором Управляющая организация повторно уведомила собственников помещений о расторжении Договора.

9.7. При расторжении Договора, а также по окончании срока его действия Управляющая организация производит сверку расчетов по Договору. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей организацией в счет платы по Договору, над стоимостью выполненных работ и оказанных услуг до даты расторжения Договора возвращается непосредственно лицам, внесшим соответствующую плату. Задолженность по внесению платы по Договору перед Управляющей организацией, имеющаяся на дату расторжения Договора, подлежит оплате Управляющей организацией на основании платежных документов, предоставленных должникам Управляющей организацией в 3-х месячный срок с даты расторжения Договора, до полного погашения задолженности, а также исполнительных листов, судебных приказов.

10. Порядок разрешения споров

10.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам.

10.2. Указанные в пункте 10.1 Договора переговоры проводятся при участии представителя Управляющей организации, уполномоченного лица, а также лица, заявляющего разногласия, и результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения должны быть письменно зафиксированы.

10.3. В случае, если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11. Порядок подписания и хранения Договора, приложения к Договору

11.1. Подписание и хранение Договора осуществляется в следующем порядке:

Собственники помещений подписывают Договор путем проставления своих подписей в Реестре собственников помещений, приведенном в Приложении № 2 к Договору. Договор составляется в двух экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр, составленный для собственников помещений, подлежит передаче уполномоченному лицу для хранения по его почтовому адресу.

Экземпляр Договора, составленный как для Собственников помещений, так и для Управляющей организации, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, указанных в п. 11.3 Договора, составлен на _____ листах, прошит, скреплен печатью Управляющей организации и подписями руководителя Управляющей организации и председателя совета многоквартирного дома.

Указанные экземпляры Договора являются идентичными на дату заключения Договора. При этом экземпляр Договора, составленный для Управляющей организации, может быть изменен только путем проставления в Реестре собственников помещений, приведенном в Приложении № 2 к Договору, подписей собственниками помещений, подписывающими Договор после даты его заключения.

По просьбе любого из собственников помещений Управляющая организация выдает ему копию экземпляра Договора, заверенную Управляющей организацией и включающую в себя только текст самого Договора на _____ листах. При этом собственник помещения вправе ознакомиться с содержанием приложений к

Договору, указанных в п.11.3 Договора, в месте хранения экземпляра Договора, составленного для собственников помещений. По просьбе собственника помещения Управляющая организация издает копии приложений к Договору (кроме Приложения № 2) за счет средств соответствующего собственника. 11.2. Все Приложения к Договору, а также дополнительные соглашения и документы, предусмотренные пунктом 4.1.3. Договора, оформляемые в порядке, установленном Договором, являются неотъемлемой частью Договора и действуют на период, указанный в них или установленный Договором.

11.3. К Договору прилагаются:

Приложение № 1 - Информация об Управляющей организации, о ее представителях и об организациях, обязанных устанавливать индивидуальные приборы учета

Приложение № 2, 2.1 - Реестр собственников помещений

Приложение №3-Характеристика многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности

Приложение №4 - Состав общего имущества многоквартирного дома и характеристика его технического состояния

Приложение № 5 - Порядок представления Управляющей организацией собственникам помещений и иным потребителям в многоквартирном доме информации об исполнении Договора

Приложение № 6 - Перечень уполномоченных лиц и их обязанности

Приложение № 7 - Требования к пользователям помещений в многоквартирном доме, наймодателям и арендодателям, обеспечивающие исполнение условий Договора

Приложение № 8 - Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора

Приложение № 9 - Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определение их стоимости и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения

Приложение № 10 - Порядок формирования и использования резервов на ремонт общего имущества в многоквартирном доме

Приложение № 11 - Порядок изменения Перечня работ, услуг

Приложение № 12 - Порядок приемки работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядок уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения

Приложение № 13 - Акт о приемке оказанных услуг и выполненных работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Приложение № 14 - Порядок предъявления платежных документов для внесения платы по Договору

Приложение № 15 - Отчет Управляющей организации

Приложение № 16 - Контроль за исполнением Договора Управляющей организацией


Приложение № 17 - Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов

12. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация:

МУП ЖКХ п.Рыздвяного,
Юридический (почтовый) адрес:
Изобильненский район Ставропольский край,
пос.Рыздвяный, ул.Южная, 3,
тел.4-72-70, бух/факс 4-83-78, 4-72-70
ОГРН 1032600036611,
р\с 40702810460180101087,
к\с 301018106000000000660,
ИНН 2607017263,
БИК 040702660, КПП 260701001,
Северо-Кавказский банк
ОАО «Сбербанк России»

Директор МУП ЖКХ п. Рыздвяного


А.В.Симонов

Собственники помещений, проставившие свои подписи в Реестре собственников помещений

Договор подписан собственниками, обладающими 549,4% голосов всех собственников в многоквартирном доме на дату «15» 09 2015 год