

Договор № 1

управления многоквартирным домом

по улице Советская, 2«а», в/г №7

г. Тамбов

" 22 " декабря 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Квартирно-эксплуатационная часть»,¹ именуемое в дальнейшем Управляющая организация, в лице генерального директора Епифанцева Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и собственники помещений многоквартирного дома, именуемые в дальнейшем «Собственники», действующие на основании документов, подтверждающих право собственности, многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Тамбов, ул. Советская, 2«а», в/г №7 (далее «Многokвартирный дом»), именуемые совместно «Стороны», в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление жилищных и коммунальных услуг собственникам, нанимателям помещений и иным лицам занимающим жилые помещения на законных основаниях, заключили настоящий договор управления многоквартирным домом по ул. Советская, 2«а», в/г №7 города Тамбова о нижеследующем:

Термины, используемые в договоре:

-ТСЖ (ТСН) некоммерческая организация, добровольное объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

-Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением (помещениями), находящимся в многоквартирном доме.

-Пользователь — юридическое или физическое лицо, занимающее на законном основании помещение, использующие это помещение и иные помещения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, а также потребляющие коммунальные услуги.

К этой же категории относятся лица, принявшие от Застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи до получения документов на право собственности на это помещение и сам Застройщик в отношении помещений в данном доме, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

-Наниматель — лицо, использующее жилое помещение в многоквартирном доме по договору социального найма жилого помещения или по договору найма помещения специализированного жилищного фонда.

-Состав общего имущества - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме (перечень и состав общего имущества, в отношении которого осуществляется управление, отражён в приложении № 1), а именно:

- помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами и внутри

¹ Согласно части 4 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации управляющей организацией может быть юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель

помещений и обслуживающие более одного помещения;

- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Обогревающие элементы, расположенные в жилых и нежилых помещениях, отопливающие одно помещение и, отсоединение которых не препятствует функционированию отопительной системы многоквартирного дома в целом, не относятся к общему имуществу дома

-**Содержание общего имущества многоквартирного дома** - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, по благоустройству зданий и придомовых территорий, в том числе по вывозу бытовых отходов.

-**Общая площадь помещения Собственника** — сумма площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд граждан, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

-**Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома** - комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей.

-**Капитальный ремонт** - комплексное устранение физического износа или разрушения, восстановление исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества

1. Общие положения

1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников в многоквартирном доме и утверждены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от «22» декабря 2016 г. (протокол №1 от 22.12.2016г).

1.2. Целью настоящего Договора является:

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования нежилыми помещениями Собственниками нежилых помещений;
- надлежащее содержание общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме;
- обеспечение реализации принятых Собственниками помещений решений по использованию общего имущества в многоквартирном доме;
- обеспечение предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся жилыми и нежилыми помещениями по перечню и в порядке, установленными настоящим Договором.

1.3. Передачу технической и иной документации на многоквартирный дом от ОАО «Жилстрой» Управляющей организации в имеющемся объеме обеспечивает инициативная группа (Совет дома) избранная собственниками помещений в срок не позднее 30 дней со дня подписания настоящего Договора.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации и иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

1.5. Стороны договорились выстраивать свои отношения исходя из общих начал и смысла жилищного законодательства (аналогия права) и требований добросовестности, гуманности, разумности и справедливости.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников в течение двух лет (пункт 11.1. настоящего Договора) за плату, указанную в разделе 5 настоящего Договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению многоквартирным домом, включающий оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, состав и состояние которого указаны в приложении № 1 к настоящему Договору и предоставление коммунальных услуг Собственникам (пользователям) и Нанимателям помещений и пользующимся их помещениями в многоквартирном доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности, указанной в настоящем Договоре. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации по инженерным коммуникациям, входящим в состав общего имущества, определяются так: по холодному водоснабжению, газоснабжению от стены дома до первого запорного устройства на внутриквартирных коммуникациях, по электроснабжению – от распределительного устройства до первого отключающего устройства на квартиру, по водоотведению – от первого колодца на выпуске из дома до первого стыкового соединения от стояка на внутриквартирной разводке, по отоплению – весь комплекс инженерного оборудования и сетей служащие для производства и передачи тепловой энергии, по горячему водоснабжению от индивидуального теплового пункта (ИТП) до первого отключающего устройства на квартиру.

2.2. Перечни работ и услуг по управлению многоквартирным домом, по содержанию и ремонту общего имущества, по текущему ремонту общего имущества приведены в приложениях №2 к настоящему Договору.

3. Обязанности сторон

3.1. Стороны договора обязаны:

3.1.1. Исполнять обязанности, исходящие из норм жилищного законодательства и изданных в его исполнение правовых актов и из положений настоящего Договора.

3.2. Собственники и Наниматели (пользователи) помещений обязаны:

3.2.1. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилых помещениях, а также об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и планируемых режимах работы установленных в нежилых помещениях потребляющих устройств газо-, водо- и электроснабжения и других данных, необходимых для определения объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты расчетным путем (при отсутствии приборов коммерческого учета).

3.2.2. При не использовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям Собственника или Нанимателя помещений, а также своевременно осуществлять оплату жилищно-коммунальных услуг в соответствии с разделом 5 самостоятельно или через доверенных лиц.

3.2.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.2.4. Содержать и поддерживать помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий ремонт внутри помещения.

3.2.5. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц – пользователей помещений.

3.2.6. Своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату за жилое помещение (содержание и ремонт общедомового имущества) соразмерно площади жилого (нежилого) помещения, а также за коммунальные услуги и газоснабжение котельной в случае их предоставления Управляющей организацией. В случае невнесения в установленный срок платы за жилищные и коммунальные услуги Собственник или Наниматель уплачивает Управляющей организации пени в размере, установленном жилищным законодательством Российской Федерации.

3.2.7. Застройщику - ОАО «Жилстрой» или правообладателю помещений, принадлежащих ОАО «Жилстрой» на момент заключения договора управления, нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать жилищно-коммунальные услуги за эти помещения (в соответствии с требованиями Жилищного Кодекса ст. 153 п 2 пп 7) до подписания актов приема-передачи (передаточных актов) помещений, либо перехода прав на эти помещения другим лицам в установленном законом порядке.

3.2.8. Осуществлять оплату за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или в нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды), за электроэнергию, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление мест общего пользования при наличии соответствующих общедомовых приборов учета электроэнергии, холодного и горячего

4

водоснабжения, водоотведения (коммунальных услуг) и газа для работы крышной котельной за каждый расчетный период исходя из показаний общедомовых приборов учета путем распределения между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения, в том числе в размере превышения объема поставленных электроэнергий, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, предоставленных на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления соответствующей коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды.

3.2.9. Обеспечить надлежащую эксплуатацию приборов учета, их сохранность, своевременную поверку или замену. К расчету оплаты за коммунальные услуги предоставляются данные только поверенных и введенных поставщиком ресурсов или управляющей организацией в эксплуатацию приборов учета.

3.2.10. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.11. Соблюдать следующие требования:

а) не производить никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу, без согласования этих работ с Управляющей организацией;

б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;

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

г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, **использование сетевой воды из системы отопления на бытовые нужды**);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, загрязнению придомовой территории, а в случае, если это может привести к убыткам Управляющей организации, то и к порче жилых и нежилых помещений;

е) не допускать сброса во внутридомовую систему канализации через унитазы и другие сантехприборы остатков строительных материалов (растворов), пищевых отходов (остатков фруктов, овощей, костей, очисток и т.п.), нерастворимой бумаги, предметов личной гигиены;

ж) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

з) информировать Управляющую организацию о планируемом проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.2.12. Не производить работ и (или) не совершать иных действий в помещениях и на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома без согласования с Управляющей организацией. Не привлекать третьих лиц без согласования с Управляющей организацией для проведения ремонтных работ и реконструкции общего имущества.

3.2.13. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки, установленный Жилищным кодексом Российской Федерации и органами местного самоуправления.

3.2.14. Осуществлять допуск операторов кабельной связи и сети Интернет по согласованию с Управляющей организацией для проведения работ по монтажу телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме

3.2.15. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, а также элементов общего имущества немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

3.2.16. При устранении аварийных ситуаций на внутриквартирных инженерных коммуникациях оплачивать Управляющей организации понесенные расходы.

3.2.17. В случае изменения оснований владения и/или пользования жилым помещением, Собственники и Наниматели обязаны в 3-дневный срок предоставить в Управляющую организацию правоустанавливающие документы. Если такие документы не предоставлены Управляющая организация вправе получить сведения в органах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним либо органах местного самоуправления и технической инвентаризации с отнесением расходов на получение такой информации на Собственника или Нанимателя данного помещения.

3.2.18. Предоставить Управляющей организации в местах общего пользования Многоквартирного дома закрываемые помещения для хранения технического и хозяйственного инвентаря и принадлежностей для технического и санитарного содержания общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, при этом одного из помещений, оборудованного унитазом и умывальником для пользования обслуживающим персоналом Управляющей организации.

5

3.2.19. Выбрать на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме лиц, или Совет многоквартирного дома которым Управляющая организация, согласно настоящего договора, будет представлять акты выполненных работ.

3.3. Управляющая организация обязана:

3.3.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему Договору с даты, установленной п. 11.2. настоящего Договора и осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой и в интересах Собственников в соответствии с целями, указанными в п. 1.2. настоящего Договора.

3.3.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества. Из числа включенных в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290, оказывать только услуги и работы по содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, управлению многоквартирным домом, указанные в Приложении №2 к настоящему Договору, а также в Соглашениях об изменении условий Договора, в установленные в них сроки и с указанной в них периодичностью, а также определять необходимость выполнения работ по капитальному ремонту Общего имущества в течение срока действия настоящего Договора.

3.3.3. Предоставлять коммунальные услуги пользователям жилых и нежилых помещений в необходимых объемах, безопасные для жизни и здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу:

а) холодное и горячее водоснабжение;

б) водоотведение;

в) отопление;

г) электроснабжение.

Для этого от своего имени и за свой счет заключать договоры на предоставление коммунальных услуг и газоснабжение крышной котельной с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных ресурсов.

Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных в приложении № 1 к "Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов", утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354.

3.3.4. Осуществлять начисление платы за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или в нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды) за электроэнергию, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление мест общего пользования при наличии соответствующих общедомовых приборов учета электроэнергии, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления (коммунальных услуг) за каждый расчетный период исходя из показаний общедомовых приборов учета путем распределения между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения, в том числе в размере превышения объема поставленных электроэнергии, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, предоставленных на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления соответствующей коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды.

3.3.5. Информировать Собственников (пользователей) и Нанимателей о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении надлежащего качества коммунальных услуг, а также в случаях некачественного выполнения услуг и работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предусмотренных настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае их личного обращения в течение одного часа.

3.3.6. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (ли) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.3.7. На основании обращений Собственников, либо лиц, привлеченных Собственниками к выполнению работ по содержанию и ремонту их имущества (внутриквартирное газовое оборудование, котельной, индивидуального теплого пункта (ИТП), повысительной насосной установки холодной воды (ПНС), трансформаторной подстанции (ТП), оборудования для предоставления газа, наружных инженерных сетей, домофоны, системы видеонаблюдения, телевизионные антенны коллективного пользования, системы кабельного приема телевидения и т.д.), производить начисление в едином платёжном документе соответствующих платежей, при условии возмещения Управляющей организации расходов по начислению, сбору и перечислению указанных платежей и при наличии технической возможности начисления данных

6

платежей. При этом, Управляющая организация вправе запросить документы (протокол общего собрания, договор и т.д.), являющиеся основанием для начисления указанных платежей.

3.3.8. Информировать в письменной форме пользователей помещений об изменении размера платы за содержание и ремонт помещений, а также об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг, не позднее, чем за 15 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги в ином размере.

3.3.9. 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 ремонту Общего имущества по настоящему Договору.

3.3.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников и Нанимателей, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 календарных дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.3.11. Предоставлять Собственникам отчет о выполнении условий Договора за истекший календарный год в течение первого месяца, следующего за истекшим годом. Отчет представляется устно на общем собрании собственников помещений, а если такое собрание в указанный срок не проводится, в письменном виде и вывешивается на досках объявлений или информационных стендах в подъездах. В отчете указывается:

- размер полученных в течение отчетного периода средств в качестве платы за жилое или нежилое помещение и коммунальные услуги и размер расходов Управляющей организации, связанных с управлением многоквартирным домом;
- перечень работ, фактически выполненных по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, по каждому виду выполненных работ - объем затрат на их выполнение;
- соответствие фактических перечня, объемов и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений условиям настоящего Договора;
- список жилых и нежилых помещений, Собственники которых несвоевременно и/или не полностью вносят плату за свои помещения и коммунальные услуги, и размеры невыплаченных сумм, меры принимаемые по повышению собираемости платежей, результаты принятых мер;
- количество предложений, заявлений и жалоб Собственников и Нанимателей помещений, результаты их рассмотрения, соблюдение сроков рассмотрения жалоб по устранению недостатков содержания общего имущества многоквартирного дома, установленных Приложением №4;
- размер средств, полученных Управляющей организацией от третьих лиц за право пользования общим имуществом многоквартирного дома, а также их расход в случае, если Собственниками было принято соответствующее решение.

3.3.12. По требованию Собственников производить сверку платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом.

3.3.13. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и текущего ремонта общего имущества.

3.3.14. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, согласовать письменно с лицами, уполномоченными осуществлять контроль исполнения Управляющей организацией настоящего Договора, замену невыполненных работ другими, а при не достижении такого согласия, уведомить пользователей помещений о причинах невыполнения работ, не оказания услуг путем размещения необходимой информации на информационных стендах или на дверях подъездов многоквартирного дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания). В установленных действующим законодательством и настоящим Договором случаях - произвести перерасчет платы за содержание и ремонт помещения в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г. № 491.

3.3.15. В течение действия указанных в приложении № 4 гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, или иным пользователем помещения (й). Недостаток и дефект считается выявленным, если он зафиксирован актом, составленным в установленном порядке (раздел 8). Возмещать убытки понесенные Собственниками (пользователями) и Нанимателями в результате несвоевременных или некачественных действий, а также бездействия сотрудников Управляющей компании, при выполнении работ и устранении аварийных ситуаций. Данные факты также подлежат актированию в соответствии с положениями данного договора (раздел 8).

3.3.16. Выдавать Собственникам (пользователям) и Нанимателям платежные документы не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим.

7

3.3.17. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома. Обеспечить пользователей помещений информацией о телефонах диспетчерских (аварийных) служб путем указания

этой информации на платежных документах и размещения объявлений на информационных стендах многоквартирного дома, иных Собственников – путем направления письменного уведомления.

3.3.18. Согласовать в установленном порядке установку общих (квартирных) приборов учета в коммунальных квартирах и индивидуальных приборов учета по заявлению Собственников жилых и нежилых помещений или предоставить мотивированный отказ в случае несоответствия технических условий установки прибора и технических требований к самому прибору.

3.3.19. Без разрешения Собственников помещений, оформленного в виде решения Общего собрания, не устанавливать общедомовые приборы учета потребления коммунальных ресурсов и не проводить их замену.

3.3.20. Уведомлять об условиях настоящего договора Собственников, приобретающих права владения на помещения в доме, и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу Договора управления, а также разъяснять указанным лицам отдельные условия Договора. Заключить данный Договор с новыми Собственниками.

3.3.21. Вести техническую и иную, связанную с управлением домом, документацию в соответствии с перечнем, содержащимся в Приложении № 3 к настоящему Договору, своевременно вносить в неё изменения. При отсутствии технического паспорта на дом или иной техдокументации – изготовить её за счёт средств Собственников. По требованию Собственников помещений знакомить их с содержанием указанных в настоящем пункте документов.

3.3.22. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы по перечню, установленному Приложением № 3, за 3 (три) дня до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, либо иному специализированному потребителю кооперативу, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме. Документация передается по акту приёма-передачи.

3.3.23. Для проведения взаимных расчетов между Собственниками и Управляющей организацией в случае расторжения Договора управления, Сторонами на день прекращения действия Договора оформляется Акт, отражающий фактически выполненные объемы и качество услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлению коммунальных услуг. При наличии в помещениях индивидуальных приборов учета коммунальных услуг провести сверку показаний и начислить потребленный объем услуг в последнем платежном документе (квитанции). При невозможности проведения сверки показаний из-за отсутствия собственника помещения начисления проводятся исходя из средних объемов потребления услуг за последние 3 месяца.

Произвести выверку расчетов по платежам, внесенным пользователями помещений многоквартирного дома в счёт обязательств по настоящему Договору. При этом выполненные, но не оплаченные собственниками работы, подлежат оплате в последнем платежном документе. При освоении средств, предусмотренных на проведение текущего ремонта, не в полном объеме Управляющая компания производит перечисление остатка полученных, но не использованных сумм на расчетный счет указанный Собственниками в течении одного месяца после расторжения договора.

3.3.24. Приостанавливать или ограничивать поставку коммунальных услуг в порядке предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, а также приостанавливать услуги по управлению многоквартирным домом в части выдачи жилищных документов (лицевой счет, справка о регистрации граждан, выписка из домовой книги) в случае задолженности Собственника перед Управляющей организацией за период более 3 месяцев до момента оплаты задолженности, либо урегулирования спорного вопроса посредством заключения договора о реструктуризации задолженности.

3.3.25. Принимать неотложные меры по устранению аварийных ситуаций на наружных инженерных сетях и коммунальных сооружениях к многоквартирному дому входящих в состав общего имущества. В случае, если Собственники не установили плату за ремонт наружных инженерных сетей и сооружений, являющихся объектами общего имущества Собственников, Управляющая организация вправе включить Собственникам и Нанимателям в единый платежный документ (квитанцию) плату за работы по устранению аварийных ситуаций. Размер платы для каждого Собственника и Нанимателя рассчитывается пропорционально общей площади помещения, находящегося во владении и пользовании Собственника или Нанимателя исходя из общей стоимости расходов Управляющей организации на устранение аварийной ситуации.

3.3.26. В рамках обеспечения выполнения обязательств по договору управления передавать для информационно-вычислительной работы в МУП «Единый расчетный центр» следующие персональные данные Собственников и Нанимателей жилых помещений и зарегистрированных в них граждан: фамилия, имя, отчество, дата рождения, сведения о документах, удостоверяющих личность, сведения о правоустанавливающих документах на жилые помещения, сведения о регистрации по месту жительства и по месту пребывания, сведения о начислении платы за жилищные и коммунальные услуги.

3.3.27. Осуществлять автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку персональных данных Собственников и Нанимателей (любое действие (операция) или совокупность

действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение,

предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных), а также данных лиц, совместно с ними проживающих или пользующихся помещением(ями) Собственника. При подписании настоящего Договора в целях исполнения настоящего Договора такое согласие считается полученным в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 27 июля 2006 года N 152-ФЗ "О персональных данных" от всех Собственников (пользователей) и Нанимателей помещений в Многоквартирном доме. Настоящее согласие действует со дня подписания настоящего Договора до дня отзыва.

3.3.28. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, кроме Администрации города Тамбова), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

3.3.29. Распоряжаться имуществом и денежными средствами многоквартирного дома в пределах полномочий, предоставленных ей законом и настоящим Договором, для достижения целей, поставленных перед ней Собственниками.

3.3.30. В случае непредставления Собственниками (пользователями) и Нанимателями до 10 числа месяца, следующего за расчетным, данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственникам, производить расчет размера платы услуг с использованием утвержденных на территории города Тамбова нормативов потребления коммунальных услуг, либо начислять плату за использование коммунальных ресурсов, исходя из среднемесячных объемов потребления за последние 3 месяца, а в случае отсутствия в жилом помещении зарегистрированных граждан и при отсутствии приборов учета коммунальных ресурсов, производить начисление платы за коммунальные услуги, рассчитываемые по нормативам потребления, исходя из количества собственников в помещении, если ими не предоставлены документы о временном отсутствии.

3.3.31. Обеспечить реализацию принятых Собственниками помещений решений по использованию общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с предложениями Собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с собственными предложениями, а также предложениями третьих лиц.

Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме от имени и в интересах Собственников помещений, а также в собственных интересах.

Соответствующие отношения Управляющей организации с Собственниками помещений в многоквартирном доме регулируются дополнительным соглашением или договором между Управляющей организацией и уполномоченными лицами от собственников или Советом МКД.

3.1.32. В случае принятия Собственниками решения о проведении дополнительных работ по реконструкции, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (работ, не включённых в приложение №2 к настоящему договору), обеспечить выполнение данных работ на основании дополнительного договора или решения Совета МКД оформленного в виде протокола собственными силами или с привлечением третьих лиц, подрядных организаций.

3.3.33. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.) не предусмотренные настоящим Договором, на основании решения общего собрания собственников помещений или уполномоченными ими лицами (Советом дома) в многоквартирном доме.

3.3.34. Обеспечить регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан с целью полного начисления коммунальных услуг Пользователям помещений, предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления на основании данных регистрационного учета.

4. Права сторон

4.1. Собственники имеют право:

4.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему Договору, а также исходящих из норм Жилищного кодекса Российской Федерации и принятых в его исполнение правовых актов.

4.1.2. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт общего имущества в соответствии с «Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения...», утверждёнными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г. № 491 в случае оказания услуг и

выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

4.1.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленном в приложении №1 к «Правилам предоставления коммунальных услуг

собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов». (в случае предоставления таких услуг), утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

4.1.4. Получать от управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате услуг за жилое помещение (жилищных услуг) и коммунальных услуг (лично или через своего представителя) по занимаемому помещению.

4.1.5. Получать от Управляющей организации акт о непредоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

4.1.6. Получать от Управляющей организации информацию об объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера и порядка оплаты за коммунальные услуги.

4.1.7. При причинении имуществу Собственников (пользователей) или Нанимателей помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

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

4.1.9. Собственники и Наниматели 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.

4.1.10. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, в ходе которого:

- участвовать в осмотрах общего имущества в Многоквартирном доме;

- присутствовать при выполнении Управляющей организацией работ и оказании услуг в Многоквартирном доме, связанных с выполнением обязательств по настоящему Договору.

4.1.11. Поручать Управляющей организации, по согласованию с ней, заключать договоры на аренду общего имущества, поиск арендаторов, подрядчиков для проведения работ, ведение технического, юридического и бухгалтерского сопровождения этой работы с выплатой вознаграждения за проводимую работу и оплатой понесенных расходов.

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. Согласование выбора подрядчиков (при необходимости), арендаторов, смет (расчета стоимости), контроль за выполняемыми работами (услугами), приемка работ (услуг) и вопросы определения вариантов финансирования этих работ поручается инициативной группе (Совету дома) из числа собственников дома, выбранными общим собранием собственников помещений.

4.1.12. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственниками (пользователями) и Нанимателями помещений своих обязанностей по настоящему Договору, как установленных настоящим Договором, так и исходящих из норм ЖК РФ и принятых в его исполнение правовых актов.

4.2.2. Требовать от Собственников (пользователей) и Нанимателей помещений соблюдения ими правил пользования помещениями, а также норм ЖК РФ и иных правовых актов, устанавливающих права и обязанности пользователей помещений.

4.2.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников (пользователей) или Нанимателей помещений, в том числе при устранении аварийных ситуаций на внутриквартирных коммуникациях.

4.2.4. Осуществлять начисление платы за электроэнергию, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление потребленных в жилых и нежилых помещениях, а также услуг предоставленных на общедомовые нужды в соответствии с п. 3.3.4.

4.2.5. Проводить Собственникам (пользователям) и Нанимателям помещений доначисления в квитанциях на оплату жилищно-коммунальных услуг при возникновении аварийных ситуаций на наружных инженерных сетях и сооружениях в соответствии с п. 3.3.2.5.

4.2.6. При нарушении Собственниками (пользователями) и Нанимателями по настоящему Договору сроков внесения платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, установленных в разделе 5

10

настоящего Договора, предъявить к уплате таким лицам пени в размере, установленном п. 7.5 настоящего Договора.

4.2.7. Без предварительного уведомления Собственника (пользователей) и Нанимателей помещений в многоквартирном доме, приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

- возникновения и угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляется водо-, тепло-, электро- снабжение и водоотведение;

- возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения..

4.2.8. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника или Нанимателя лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по настоящему договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта (при участии Собственника или Нанимателя данного помещения, или лица, проживающего в указанном помещении, или Собственника или Нанимателя другого помещения в многоквартирном доме) и предупреждения Собственника или Нанимателя, вправе произвести доначисление платы за коммунальные услуги за весь период проживания в квартире незарегистрированных граждан.

4.2.9. В случае отсутствия в жилом помещении зарегистрированных граждан и при отсутствии приборов учета коммунальных ресурсов, производить начисление платы за коммунальные услуги, рассчитываемые по нормативам потребления, исходя из расчета количества собственников помещения.

4.2.10. Требовать допуск в заранее согласованное с Управляющей организацией время в занимаемое жилое (нежилое) помещение работников и представителей Управляющей организации, а также представителей ресурсоснабжающих организаций, органов государственного контроля и надзора, для осмотра технического и санитарного состояния помещений, внутриквартирного оборудования, инженерного оборудования помещений, общего имущества и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, для ликвидации аварий – в любое время.

4.2.11. В случае возникновения аварийных ситуаций в помещении, принадлежащем Собственнику или Нанимателю, грозящих повреждениями общему имуществу, другим помещениям, если для устранения аварии требуется проникновение в помещение, принадлежащее Собственнику или Нанимателю, и в случае отсутствия на месте Собственника, Нанимателя либо проживающего совместно с ним лица для обеспечения доступа сотрудников Управляющей организации в данное помещение, Управляющая копания вправе ликвидировать аварию всеми доступными способами, включая, в случае необходимости, проникновение представителей Управляющей организации в квартиру (нежилое помещение) собственника, которого нет в данном помещении.

При этом Управляющая организация обеспечивает составление комиссионного акта о вскрытии квартиры (нежилого помещения), который подписывается представителями Управляющей организации и не менее чем двумя свидетелями (желательно Собственниками или Нанимателями соседних помещений). В акте указывается состояние входной двери, сведения о способе вскрытия входной двери, описание аварии, сведения об устранении аварии, а также перечень находящегося в помещении имущества, поврежденного в результате аварии и в процессе её устранения. Акт составляется в трех экземплярах, один из которых вручается Собственнику или Нанимателю вскрытого помещения под роспись или направляется ему заказным письмом.

После устранения аварии квартира опечатывается Управляющей организацией в присутствии свидетелей и, по возможности, закрывается на замок, устанавливаемый Управляющей организацией, о чем делается отметка в Акте о вскрытии квартиры (нежилого помещения). Ключ от замка передается Собственнику или Нанимателю лично либо его полномочному представителю, который снимает печати и открывает квартиру в присутствии представителя Управляющей организации.

В случае, если причиной аварии стало нарушение Собственником или Нанимателем действующих норм и правил, а также настоящего Договора, то Собственник или Наниматель обязан возместить Управляющей организации и другим собственникам причиненные убытки. Управляющая организация в этом случае выставляет Собственнику или Нанимателю счет на оплату с приложением сметы на устранение последствий аварии, включая затраты на проникновение в помещение. Собственник или Наниматель обязаны оплатить счет в течение 30 календарных дней с момента его получения либо в течение 40 календарных дней с момента направления его Собственнику или нанимателю по почте заказным письмом.

4.2.12. Производить доначисления Собственникам (пользователям) и Нанимателям помещений и учитывать поступившую от них плату за:

- а) выполнение непредвиденных работ, а также регламентных работ на оборудовании и инженерных сетях с периодичностью в 2-4 года, не включённых в настоящий договор, невыполнение которых может повлечь причинение вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников, Нанимателей и лиц, проживающих в их квартирах, а также ухудшение качества и перебои в предоставлении коммунальных услуг, а также если их выполнение предусмотрено действующими нормами и правилами или регламентами;

б) содержание контейнерных площадок, контейнеров и других емкостей для сбора отходов в соответствии с требованиями санитарных норм и правил, а также вывоз крупногабаритных отходов исходя из фактически понесенных Управляющей организацией затрат;

в) страхование опасных производственных объектов (лифты, котельные и т.п.), проведение технического диагностирования, электроизмерительных работ лифтов, а также за проведение экспертизы промышленной безопасности лифтов, отработавших нормативный срок службы (начисление производится владельцам помещений отдельных подъездов, на лифтах которых производятся указанные работы или их страхование).

4.2.13. Управляющая организация, в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации, имеет право без предварительного уведомления Собственников (пользователей) и Нанимателей помещений осуществить путем уступки в пользу ресурсоснабжающей или иной организации прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате за коммунальные или жилищные услуги в целях выполнения Управляющей организацией обязательств по договорам по оплате за коммунальные или жилищные услуги.

Право первоначального кредитора (Управляющей организации) переходит к новому кредитору (Ресурсоснабжающей или иной организации) в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права. В частности, к Ресурсоснабжающей или иной организации переходят права, обеспечивающие исполнение обязательств по оплате за коммунальные или жилищные услуги, а также другие, связанные с требованием права, в том числе право на неуплаченные пени.

Информация о состоявшейся уступке в пользу ресурсоснабжающей или иной организации прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате за коммунальные или жилищные услуги, в целях выполнения Управляющей организацией обязательств по оплате за коммунальные или жилищные услуги доводится до Собственников (пользователей) и Нанимателей на поле обратной стороны единого платёжного документа либо путём размещения информационного объявления на Многоквартирном доме в месте, доступном для всех Собственников (пользователей) и Нанимателей в течение 45 календарных дней с даты такой переуступки.

4.2.14. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору.

4.2.15. В заранее согласованное с Собственниками (пользователями) и Нанимателями время, осуществлять проверку правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственниками и Нанимателями, показаниям индивидуальных (квартирных) приборов учета проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.2.16. Давать предложения Собственникам и Нанимателям помещений:

- о проведении работ по текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома;
- о перечне работ и услуг по содержанию многоквартирного дома и размере платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме на очередной период по истечении не менее года со дня установления действующего размера платы за жилое помещение;
- вариантах использования общего имущества многоквартирного дома;
- иные предложения, в том числе направленные на достижение целей энергосбережения, а также определенных пунктом 1.2. настоящего Договора.

4.2.17. Информировать Совет МКД, надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве или перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

4.2.18. В установленном порядке взыскивать с виновных сумму не платежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

4.2.19. Требовать от Собственников предоставления помещений для хранения технического и хозяйственного инвентаря и принадлежностей для технического и санитарного содержания общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, при этом одного из помещений, оборудованного унитазом и умывальником для пользования обслуживающим персоналом управляющей организации.

4.2.20. В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества в многоквартирном доме перераспределять имеющиеся средства и выполнять работы для ее устранения с последующим письменным уведомлением Собственников и Нанимателей в течение 10 дней с момента проведения соответствующих работ.

5. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы.

5.1. Цена договора определяется как сумма платы за жилое помещение и коммунальные услуги, которые обязан оплатить Собственник (пользователь) и Наниматель помещения Управляющей организации в период действия Договора.

5.2. Сумма платы за жилое помещение (жилищные услуги) в многоквартирном доме включает в себя:

5.2.1. Плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе:

- а) плату за услуги и работы по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, управлению многоквартирным домом согласно Приложению №2;
- б) содержание и техническое обслуживание лифтового оборудования;
- в) вывоз твердых бытовых отходов, крупногабаритных отходов;
- г) обслуживание газовых сетей (внутридомовых газопроводов);

д) техническое обслуживание индивидуальных тепловых пунктов, насосных установок, котельной, трансформаторной подстанции, общедомовых приборов учета, наружных инженерных коммуникаций и пр. определенных настоящим договором или дополнительными договорами (соглашениями).

5.2.2. Внос на капитальный ремонт (в соответствии с Жилищным кодексом РФ).

5.2.3. Плату за коммунальные услуги, которые включают в себя плату за холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение), горячее водоснабжение потребленные внутри помещений, а также при использовании общего имущества.

Оплата за услуги газоснабжения на бытовые нужды вносится Собственником и Нанимателем помещения непосредственно ресурсоснабжающей организации. Управляющая организация не несет обязательств за предоставление коммунальной услуги газоснабжение.

5.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения.

5.3.1. Плата за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества, выполняемых Управляющей организацией в рамках настоящего Договора, установлена решением общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем услуг и работ (далее - Перечень услуг и работ) и периодичностью их оказания и выполнения согласно Приложению №2 к настоящему Договору из числа включенных в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290 (далее - Минимальный перечень услуг и работ).

Исходя из указанного в Приложении №2 к настоящему Договору перечня работ и услуг тариф за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, управление Многоквартирным домом установлен в размере 11-79 рублей (одиннадцать рублей семьдесят девять копеек) за один квадратный метр общей площади помещения Собственника в месяц и складывается из суммы за содержание, техническое обслуживание и ремонт общего имущества и содержание придомовой территории Многоквартирного дома, управление Многоквартирным домом.

5.3.2. Тарифы на жилищные услуги, указанные в подпунктах б, в, г, д пункта 5.2.1. Договора устанавливаются согласно договорам, заключенным Управляющей организацией со специализированными организациями. Управляющая организация вправе при расчетах по единому платежному документу, выделять данные платежи отдельными строками.

5.3.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества, в соответствии с Минимальным перечнем услуг и работ (Постановление Правительства РФ от 03.04.2013г №290), а также других федеральных законов и нормативно-правовых актов органов государственной власти, требований строительных и санитарных норм, обоснованных требований правоохранительных и контролирующих органов, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, не включенные в настоящий Договор или превышающих объем средств заложенных в тарифе (Приложение №2), проводятся за счет средств Собственников и Нанимателей помещений в многоквартирном доме сверх установленной платы (тарифа) за содержание и ремонт жилого помещения.

5.3.4. Дополнительные услуги могут быть оказаны Управляющей организацией в соответствии с действующим законодательством за отдельную плату.

5.3.5. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, управление Многоквартирным домом один раз в год может быть изменен по предложению Управляющей организации об изменении размера платы на основании решения Совета многоквартирного дома или правления ТСЖ, а также на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае, если общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не проводилось или признано не состоявшимся, то Управляющая организация вправе по окончании каждого года фактического управления Многоквартирным домом проиндексировать тариф на содержание и текущий ремонт общего имущества, управление Многоквартирным домом (пункт 5.2.1. Договора, Приложение №2 к Договору) в соответствии с изменением базового индекса потребительских цен (индекса инфляции) по

городу Тамбову по данным федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по формированию официальной статистической информации и в соответствии с изменением минимального размера оплаты труда, установленного Федеральным законом.

По согласованию сторон тариф за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, управление Многоквартирным домом, а также размер платы за жилищные услуги, могут быть изменены в связи с изменением перечня оказываемых услуг на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

При этом Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор, письменно известив за 30 дней об этом Собственника, в случае, если установленный размер обязательных платежей и взносов не обеспечивает содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями действующего законодательства и настоящего Договора.

5.3.6. В случаях оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, и не устранения обнаруженных недостатков в сроки, определенные настоящим Договором, - стоимость работ и услуг, подлежащих исполнению ежемесячно, указанная в Приложении №2 к настоящему Договору изменяется в порядке, установленном "Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность", утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491.

5.3.7. Работы и услуги по содержанию и ремонту внутриквартирного оборудования и инженерных сетей, не являющихся общим имуществом, производятся за дополнительную плату за счёт Собственника (пользователя) и Нанимателя данного помещения путем начисления в едином платежном документе. Граница ответственности обозначена в п.2.1 настоящего Договора.

К таким объектам относятся помещения в многоквартирном доме, принадлежащие на праве собственности одному или нескольким Собственникам, инженерное оборудование в данных помещениях, а именно:

- ответвления от стояков газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения от первого отключающего устройства; расположенного на ответвлении от стояка;
- системы электроснабжения от индивидуального либо общего (квартирного) прибора учёта;
- индивидуальные и общие (квартирные) приборы учёта электрической энергии, холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения;
- ответвления от тройника на стояке (от первого раструба на трубе в помещении) системы водоотведения (канализации), а также установленное в помещении санитарно-техническое оборудование (ванные, раковины, унитазы и т.д.);
- другое оборудование, предназначенное для обслуживания одного помещения.

5.3.8. В случае возникновения необходимости проведения работ по текущему (п 5.3.3.) или капитальному ремонту, реконструкции общего имущества, не предусмотренных в приложении № 2 к настоящему Договору или они превышают объем средств заложенных в тарифе (приложение №2), Собственник или Управляющая организация организует проведение общего собрания Собственников, на котором с учетом предложений Управляющей организации определяются необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг). Данные работы производятся за дополнительную плату по дополнительному соглашению к настоящему Договору. Если вопросы связанные с текущим ремонтом дома делегированы Совету дома или правлению ТСЖ (ТСН), то этими вопросами занимаются они и доводят необходимую информацию до Собственников, Нанимателей и пользователей помещениями.

Если общее собрание не состоялось или по итогам проведения собрания признано не состоявшимся, либо Совет Многоквартирного дома, правление ТСЖ (ТСН) не приняли решения о проведении и порядке финансирования неотложных работ по текущему ремонту, Управляющая организация доводит до сведения Собственников и Нанимателей объем, стоимость и сроки выполнения работ путем размещения информации в подъездах на информационных стендах или досках объявлений. Если в течении 5 рабочих дней с момента размещения смет (расчетов) от Совета Многоквартирного дома или правления ТСЖ (ТСН), либо от Собственника или Нанимателя не поступит обоснованных возражений в письменном виде по объему и стоимости подлежащих выполнению работ, смета (расчет) подготовленная и утвержденная Управляющей организацией считается принятой Собственниками Многоквартирного дома на следующий рабочий день, с момента истечения вышеуказанного срока и работы подлежат выполнению в указанные сроки.

5.3.9. При необходимости выполнении работ в соответствии с п 5.3.8., сумма которых превышает 50 000 рублей, Собственники и Наниматели обязаны уплатить Управляющей организации аванс в размере до 50% от сметной стоимости (калькуляции, расчета затрат) текущего ремонта. Оставшаяся часть стоимости текущего ремонта, указанная в акте приемки выполненных работ, может быть выплачена в рассрочку, под процент по согласованию с Управляющей компанией. Все начисления проводятся через единый платежный документ (квитанцию).

14

5.3.10. Стоимость выполненных работ, не включенных в настоящий Договор, по ремонту наружных инженерных сетей и сооружений, находящихся в общей долевой собственности, предъявляется к оплате собственникам (пользователям) путем начисления платы в едином платежном документе по решению общего собрания собственников или Совета дома (правления ТСЖ), а в случае аварийных ситуаций без такого решения в соответствии с фактически понесенными Управляющей организацией затратами.

5.3.11. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или Нанимателя (пользователя) помещения, указанные работы проводятся за счет Собственника, Нанимателя (пользователя).

5.3.12. В случае создания в Многоквартирном доме ТСЖ (ТСН) размер обязательных платежей и взносов за содержание и ремонт жилого помещения (жилищные услуги), в том числе связанных с содержанием и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, на капитальный ремонт для членов ТСЖ определяется на общем собрании членов ТСЖ с учетом предложений Управляющей организации. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества для Собственников, не являющихся членами ТСЖ, принимается равным размеру обязательных платежей и взносов за содержание и ремонт жилого помещения (жилищные услуги), в том числе связанных с содержанием и ремонтом общего имущества, на капитальный ремонт, за коммунальные услуги установленных для членов ТСЖ..

5.3.13. Плата за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, в случае, если собственниками помещений в Многоквартирном доме не принято решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт. Часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в случаях и размере установленных Жилищным кодексом РФ или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме с момента, определяемого в соответствии с Жилищным кодексом РФ и решением субъекта РФ.

5.4. Плата за коммунальные услуги.

5.4.1. Собственники, Наниматели и пользователи помещений многоквартирных домов оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с организациями (лицами), осуществляющими соответствующие виды деятельности.

5.4.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. При неисправности индивидуального прибора учета коммунальных услуг или по истечении срока его поверки либо в случае нарушения целостности на нем пломб, расчеты ведутся в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных уполномоченным органом. Расходы на поверку индивидуального прибора учета, замену в случае неисправности или несоответствия класса точности требованиям действующей нормативно-технической документации, повторную опломбировку приборов несет Собственник и Наниматель помещения.

5.4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законом. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления, предварительно проинформировав об этом Собственников и Нанимателей (пользователей) помещений.

5.4.4. При наличии в составе общего имущества Собственников котельной и индивидуальных тепловых пунктов, иного оборудования служащих для производства и предоставления коммунальных услуг по отоплению и горячему водоснабжению, размер платы за эти услуги рассчитывается по методике прописанной в Постановлении Правительства №354 или утвержденной общим собранием собственников или Советом дома (правлением ТСЖ). Размер платы зависит от объемов потребленных ресурсов по газу, электроэнергии и холодной воды использованных при производстве этих услуг.

5.4.5. Правила предоставления, приостановки и ограничения предоставления, порядок расчета размера платы за коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах устанавливаются Правительством Российской Федерации.

5.4.6. Изменение формы собственности на жилое помещение, оснований пользования жилым помещением, образования или ликвидации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

5.4.7. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.4.8. Плата за отопление помещений вносится Собственниками и Нанимателями помещений за период его фактического потребления.

5.4.9. Показания общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета ежемесячно снимаются и предоставляются гражданами в Управляющую организацию самостоятельно путем внесения показаний с приборов в платежные документы (квитанции) в соответствующие графы предпочтительно в период с 28 числа расчетного месяца по 2 число следующего месяца, в целях более точного расчета объемов услуг потребленных при использовании общего имущества (на общедомовые нужды).

5.4.10. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за расчетным, на основании единого платежного документа, предоставляемого Управляющей организацией в соответствии с условиями настоящего Договора. В случае предоставления платежного документа позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за жилое помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

5.4.11. В выставляемом Управляющей организацией платежном документе указываются:

1) почтовый адрес помещения(й), сведения о собственнике (собственниках) помещения(й) (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества физического лица), а для жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов - сведения о нанимателе жилого помещения (с указанием фамилии, имени и отчества нанимателя);

2) наименование Управляющей организации (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества индивидуального предпринимателя), номер его банковского счета и банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты, адрес сайта исполнителя в сети Интернет;

3) оплачиваемый месяц;

4) общая площадь помещения(й), собственником которого(ых) (или нанимателем - в помещениях государственного, муниципального жилищного фонда) является потребитель услуг;

5) количество граждан, постоянно проживающих в помещении;

6) сумма начисленной платы за жилое помещение и коммунальные услуги, включая:

а) плату за содержание общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе значение размера платы за содержание 1 кв.м. и размер начисленной оплаты за оплачиваемый месяц;

б) плату за текущий ремонт общего имущества Собственников и Нанимателей помещений в Многоквартирном доме, в том числе значение размера платы за содержание 1 кв.м. и размер начисленной оплаты за оплачиваемый месяц;

в) плату за капитальный ремонт общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе значение размера платы за содержание 1 кв.м. и размер начисленной оплаты за оплачиваемый месяц;

г) плату за все виды коммунальных услуг, предоставление которых возможно с учетом наличия в Многоквартирном доме внутридомовых инженерных систем, значения тарифов (цен) на коммунальные услуги, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов и отведенных сточных вод, объем (количество) потребленных в течение расчетного периода коммунальных ресурсов и отведенных сточных вод, который в случаях, указанных в Правилах предоставления коммунальных услуг гражданам, указывается Собственником, Нанимателем или Управляющей организацией в специальных графах платежного документа;

д) месячную стоимость комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг, определенную как суммарный размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги за оплачиваемый месяц;

5) сведения об изменениях размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги с указанием оснований, в том числе в связи:

- с проживанием временных жильцов;

- со снижением качества выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также коммунальных услуг;

- с уплатой Управляющей организацией Собственнику или нанимателю неустоек (штрафов, пеней), установленных федеральными законами и Договором;

6) сведения о размере задолженности перед Управляющей организацией за предыдущие периоды;

7) сведения о предоставлении субсидий и льгот на оплату коммунальных услуг в виде информации о размерах субсидий и компенсаций или иных мер социальной поддержки граждан в денежной форме (справочно).

- 5.4.12. Перерасчет платежей за период временного отсутствия граждан производится в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам. Неиспользование Собственником или Нанимателем помещения(й) не является основанием для невнесения платы за жилое помещение (жилищные услуги), отопление, коммунальные услуги на общедомовые нужды.
- 5.4.13. Собственник или Наниматель (пользователь) вправе осуществить предоплату до 15 числа текущего месяца на основании выставленного в соответствии с настоящим Договором платежного документа на оплату жилищных и коммунальных услуг с последующим перерасчетом размера платы при необходимости.
- 5.4.14. В случае отсутствия зарегистрированных граждан в жилом помещении и отсутствия общих (квартирных) и/или индивидуальных приборов учета начисление платы за коммунальные услуги производится исходя из расчета количества собственников помещения в соответствии с установленными нормативами потребления коммунальных услуг.
- 5.4.15. Сумма начисленных в соответствии Жилищным кодексом РФ пени указывается в едином платежном документе.
- 5.4.16. В случае изменения стоимости услуг по настоящему Договору Управляющая компания производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.
- 5.4.17. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника и Нанимателя перед Управляющей организацией определяется в соответствии со статьей 319 Гражданского кодекса Российской Федерации.
- 5.4.18. Начисление оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги производится денежными средствами в полном объеме без учета льгот и разницы между экономически обоснованными тарифами и тарифами, установленными для населения. Меры социальной защиты предоставляются в виде возмещения органами социальной защиты населения непосредственно гражданам в соответствии с действующим законодательством.

6. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору

- 6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации осуществляется в соответствии с положениями Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" с учетом особенностей организации и проведения проверок, установленных Жилищным кодексом РФ. Предметом проверки является соблюдение Управляющей организацией требований настоящего Договора.
- 6.2. Собственник и Наниматель вправе проверять объемы, качество и периодичность услуг и работ, предусмотренных настоящим договором.
- 6.3. При поступлении от Собственника или Нанимателя соответствующего запроса Управляющая организация обязана в течение 30 календарных дней информировать их о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ, предусмотренных настоящим договором.
- 6.4. При поступлении соответствующего запроса Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала представляет Собственнику отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год.
- 6.5. Собственник вправе требовать от Управляющей организации устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

7. Ответственность сторон

- 7.1. Управляющая организация несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность за нарушение качества и порядка предоставления коммунальных услуг, невыполнение (непредоставление) работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения (в том числе за невыполнение работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества, управлению многоквартирным домом), предусмотренных Приложением № 2 к настоящему Договору, или выполнения (предоставления) их ненадлежащего качества.
- 7.2. Управляющая организация не несет ответственности за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Собственников, Нанимателей и проживающих в их помещениях граждан, вследствие невыполнения (непредоставления) работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения (в том числе за невыполнение работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества, управлению многоквартирным домом), включенным в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290, но непредусмотренных настоящим Договором.
- 7.3. Управляющая организация не несет ответственности за аварии на наружных инженерных сетях и сооружениях являющихся объектами общего имущества Собственников и не переданных на обслуживание ресурсоснабжающим (специализированным) организациям, в случае, если Собственники не оплачивают

Управляющей организации работы по содержанию и ремонту наружных инженерных сетей и сооружений, либо договорами с ресурсоснабжающим (специализированным) организациям не предусмотрено проведение ремонтов и устранение аварийных ситуаций.

7.4. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Собственников (пользователей), состояние имущества Собственника, общего имущества в многоквартирном доме (в т.ч. конструктивных элементов, внутридомовых инженерных сетей и т.д.) и за снижение качества коммунальных услуг, вызванные ненадлежащим состоянием имущества в многоквартирном доме, в случае нарушения положений пунктов 3.2. настоящего Договора, а также если Собственники или Наниматели не оплачивает Управляющей организации работы по текущему и (или) капитальному ремонту данного имущества (работы не включены в настоящий договор).

7.5. В случае нарушения Собственниками или Нанимателями (пользователем) сроков внесения платежей, установленных разделом 5 настоящего Договора, Управляющая организация вправе начислить пени в соответствии с действующими нормами жилищного законодательства.

В соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации Управляющая организация начисляет пени лицам, нарушившим установленные законодательством сроки оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги. Денежные средства Собственников и Нанимателей (пользователей) помещений, поступившие в уплату пени, подлежат перечислению на расчётный счёт Управляющей организации в счёт погашения задолженности перед Управляющей организацией по уплате пени.

7.6. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника или Нанимателя лиц, о которых не предоставлена информация в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги, Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника или Нанимателя убытков.

8. Порядок оформления факта нарушения условий настоящего договора

8.1. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника или Нанимателя и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником или Нанимателем за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий Договора;

- неправомерные действия Собственника или Нанимателя.

В случае письменного признания Управляющей организацией или Собственником, Нанимателем своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

8.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника или Нанимателя, а при их отсутствии лиц, пользующихся их помещением в этом доме, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00) с момента сообщения Собственником или Нанимателем (пользователем) помещением о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт, подписывается остальными членами комиссии.

8.3. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения условий настоящего Договора, или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника или Нанимателя (пользователя) помещением в этом доме, его причины и последствия, описание (при наличии возможности их фотографирование или видео съемка) повреждений имущества, все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, подписи членов комиссии.

8.4. Акт составляется в присутствии Собственника или Нанимателя (пользователя) помещением. При отсутствии Собственника и Нанимателя (пользователя) помещением в доме, акт составляется комиссией без его (их) участия с приглашением в состав комиссии иных лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается под расписку Собственнику или Нанимателю, а при его отсутствии — пользователю его помещением. Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

9. Порядок разрешения споров

9.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

9.2. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10. Форс-мажор

10.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные, независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

10.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

10.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества Заказчиков, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет плательщикам счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

11. Срок действия Договора

11.1. В соответствии с решением общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома по ул. Советской, 2а, в/г №7 (протокол №1 от 22 декабря 2016г) договор заключен сроком на два года. Заявление одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока действия предоставляется второй Стороне за 30 (тридцать) дней до прекращения срока действия Договора.

11.2. Настоящий Договор вступает в силу с «01» февраля 2017 года и действует по «31» января 2019 года.

11.3. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению сторон, либо по требованию одной из Сторон в судебном порядке в случаях, предусмотренных ст. 450, 451 ГК РФ.

11.4. В случае расторжения Договора, Управляющая организация за 3 (три) дня до прекращения действия Договора, обязана передать техническую документацию (базу данных) и иные, связанные с управлением таким домом документы, уполномоченному представителю Собственников, указанному в решении общего собрания собственников.

11.5. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора, по окончании срока его действия, такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким Договором.

11.6. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником или Нанимателем.

11.7. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр договора.

11.8. Приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью. К договору прилагаются:

Приложение № 1. Перечень, состав общего имущества, в отношении которого осуществляется управление и общие сведения о многоквартирном доме;

Приложение № 2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 3 - Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом.

Приложение № 4 - Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Приложение №5 – Тарифы и нормативы потребления коммунальных услуг.

II. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация:
ООО Управляющая Компания «Квартирно-
эксплуатационная часть»:

Фактический адрес: г.Тамбов, ул.Рылеева, 75 «а»

ИНН: 6829108455

КПП: 682901001

Банковские реквизиты:

Рас./счёт: 40702810902000013761

Корр./счёт: 301018103000000000760

БИК: 047888760

Операционный офис «Тамбовский»

Ярославского филиала Публичного

акционерного общества

«Тамбовский банк»

г.Тамбов, ул.Советская.



С.Н.Епифанцев

АКТ

о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме:

1. Адрес многоквартирного дома: ул. Советская, 2 «а», в/г №7
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии): -
3. Серия, тип постройки: многоквартирный жилой дом индивидуальной постройки
4. Год постройки: 2015 (разрешение на ввод в эксплуатацию №68306000-124-2015 от 30.12.2015)
5. Степень износа по данным государственного технического учета: 0%
6. Степень фактического износа: 0%
7. Год последнего капитального ремонта: -
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу: -
9. Количество этажей: 9
10. Наличие подвала: имеется
11. Наличие цокольного этажа: нет
12. Наличие мансарды: нет
13. Наличие мезонина: нет
14. Количество квартир: 138
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: два
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания: нет
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания): нет
18. Строительный объем: 65293,0 куб. м
19. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками: 16364,8 кв. м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) - 11306,3 кв. м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 416,9 кв. м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 4641,6 кв. м
20. Количество лестниц: 6 шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки): 1570,3 кв. м
22. Уборочная площадь общих коридоров: - кв. м
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы): 3071,3 кв. м
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: 7447,3 кв.м, из них 2206,14 кв. м площадь застройки
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии): 68:29:0105004:122

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки:

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1.	Фундамент	ж/б блоки	Удовлетворительное
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	кирпич	Удовлетворительное
3.	Перегородки	пеноблоки	Удовлетворительное
4.	Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные (другое)	ж/б плиты	Удовлетворительное
5.	Крыша	Мягкая кровля	Удовлетворительное
6.	Полы	Бетонные, плитка	Удовлетворительное
7.	Проемы окна двери (другое)	Пластиковые металлические	Удовлетворительное
8.	Отделка внутренняя	Штукатурка, керам. плитка, краска	Удовлетворительное
	наружная (другое)	Облиц. кирпич	

Перечень и стоимость работ (услуг) по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

№ П/ П	Наименование работы	Виды услуг	Периодичность	Стоимо сть руб./м2
1. Управление многоквартирным домом *				
Управление жилым многоквартирным домом	<p>Прием, хранение и внесение изменений в техническую документацию</p> <p>Сбор, обновление и хранение информации о собственниках, открытие лицевых счетов</p> <p>Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества с учётом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества.</p> <p>Расчёт и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ</p> <p>Организация и ведение учета доходов и расходов по каждому МКД, оказание помощи Собственникам в подготовке и проведении общих собраний</p> <p>Работа по подготовке договоров (на предоставление жилищно-коммунальных услуг) и соглашений в интересах собственников, проживающих в доме, подбор подрядчиков, проверка обоснованности расценок</p> <p>Работа с поставщиками коммунальных ресурсов и услуг на основании заключенных договоров</p> <p>Работа по расчету платежей за жилищно-коммунальные услуги с учетом критериев снижения за некачественное предоставление услуг</p> <p>Подготовка к печати и доставка счетов-квитанций</p> <p>Прием собственников и нанимателей жилых помещений специалистами управляющей компании</p> <p>Приём и рассмотрение обращений и заявлений собственников, подготовка ответов, обращений в уполномоченные органы государственной власти и местного самоуправления по вопросам содержания и эксплуатации жилищного фонда;</p> <p>Обеспечение диспетчерского обслуживания</p> <p>Раскрытие информации о деятельности управляющей компании в соответствии со стандартом раскрытия</p> <p>Ведение претензионной, исковой работы, по взысканию задолженностей по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги</p> <p>Подготовка и предоставление необходимой отчетности в контролирующие органы и т.д.</p> <p>Иные услуги связанные с управлением дома</p>	Постоянно	3-90	

Уборка придомовой территории.

3. Техническое обслуживание, в том числе ***:

5-27

Содержание общего
имущества

3

1

3 2	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	<p>Проверка на наличие протечек, очистка от мусора, устранение мелких разрушений кровли, проверка и укрепление внутренних водостоков, переключение на работу в зимний период</p> <p>Проверка целостности оконных и дверных заполнений, мелкий ремонт</p> <p>Ремонт, регулировка, консервация и расконсервация системы отопления, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей</p> <p>Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, на техническом этаже</p> <p>Проверка исправности, работоспособности оборудования, инженерных коммуникаций:</p> <ul style="list-style-type: none"> -техническое обслуживание и регулировка -проведение пусконаладочных работ, -мелкий ремонт <p>Проверка дымоходов и вентиляционных каналов</p>	1 раз в год или по мере необходимости	1-07
3. 3	Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома****			
3. 3. 1	Текущий ремонт конструктивных элементов зданий и внешних сооружений	<p>Устранение протечек кровли в отдельных местах</p> <p>Ремонт отдельными местами отмостки</p> <p>Ремонт отдельными местами поверхностей наружных стен</p> <p>Частичный ремонт козырьков над входами в подъезд, ступеней и площадок при входе в подъезд</p> <p>Частичный ремонт напольных покрытий, стен и лестничных поручней в местах общего пользования</p> <p>Частичный ремонт детских площадок, элементов благоустройства, контейнерной площадки</p>	По мере необходимости	
3. 3. 2	Текущий ремонт внутридомовых инженерных коммуникаций	<p>Ремонт и замена отдельных частей ВРУ, этажных РЩ, светильников, текущий ремонт электросетей с заменой отдельных участков</p> <p>Текущий ремонт и замена (не подлежащей ремонту) вводной запорной и регулирующей арматуры ХВС.</p> <p>Текущий ремонт и замена (не подлежащей ремонту) запорной и регулирующей арматуры разводки по стоякам (отопления, ГВС, ХВС)</p> <p>Ремонт поврежденной изоляции трубопроводов, восстановление креплений</p>	По мере необходимости	0-50
3. 4	Аварийное обслуживание	<p>Локализация аварийных ситуаций на внутридомовых инженерных коммуникациях в нерабочее время, в выходные и праздничные дни (устранение аварий на внутриквартирных коммуникациях проводится с возмещением затрат собственником помещения)</p>	При возникновении аварийных ситуаций	0-72

4. Уборка лестничных маршей, площадок, входящих в состав общего имущества **

	Влажное подметание лестничных маршей, площадок, холлов и лифтовых кабин Мытье лестничных маршей и площадок, кабины лифтов	1 раз в неделю	
	Влажная протирка подоконников, радиаторов, перил, почтовых ящиков, этажных шкафов для электросчётчиков и слаботочных устройств	1 раз в месяц	1-31
	Мытьё окон и стен на лестничных площадках (без использования подъёмных механизмов для мытья окон с улицы)	1 раз в год	
ВСЕГО плата за содержание и ремонт общего имущества, в т.ч. управление многоквартирным домов			11-79

5. Другие работы по содержанию общего имущества, начисляемые в едином платёжном документе

5.1	Вывоз твердых бытовых отходов и крупногабаритных бытовых отходов.		По договору со специализированной организацией	
5.2	Техническое обслуживание домофонов, систем видеонаблюдения, коллективных телеантенн, систем кабельного телевидения и т.п.	Постоянные работы, обеспечивающие круглосуточную работу внутридомовых газопроводов в соответствии с действующей нормативно-технической документацией.	По договору со специализированной организацией	
5.3	Техническое обслуживание лифтов	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта; обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифтов, обеспечение проведения аварийного обслуживания лифтов	По договору со специализированной организацией	
5.4	Техническое обслуживание котельной, ИТП и повысительных насосных установок	Организация системы диспетчерского контроля, технического обслуживания и мелкого ремонта, проведение ППР и наладки оборудования, контроль режимов работы, ведение необходимой документации	По договору со специализированной организацией	
5.5	Техническое обслуживание трансформаторной подстанции	Организация технического обслуживания и мелкого ремонта, проведение ППР и наладки оборудования, контроль режимов работы, ведение необходимой документации	По договору со специализированной организацией	
5.6	Техническое обслуживание ШРП, наружных и внутренних газопроводов	Организация технического обслуживания и мелкого ремонта, проведение ППР и наладки оборудования, контроль режимов работы	По договору со специализированной организацией	
5.7	Техническое обслуживание, ремонт, поверка электронных общедомовых приборов учета	Организация технического обслуживания и мелкого ремонта, проведение ППР и наладки оборудования, контроль режимов работы, ведение необходимой документации. Проведение поверки приборов в сроки указанные в паспорте изделия, или досрочно по требованию ресурсопоставщика (Собственников)	По отдельному договору	

* В затраты на управление включены расходы на содержание работников аппарата, соответствующие налоги и отчисления на социальные нужды, оплату услуг банка, услуг МУП «Единый расчетный центр» за предоставление информации о начислениях и платежах населения за жилищно-коммунальные услуги, за печать квитанций, оплату канцелярских расходов, содержание сайтов, приобретение программных продуктов для обеспечения работы УК, услуг связи, содержание офиса, на обучение персонала, посещение семинаров по теме ЖКХ и др. в пределах средств, предусмотренных в тарифе.

** В затраты на содержание придомовых территорий и уборку в местах общего пользования включены затраты на содержание персонала, соответствующие налоги и отчисления на социальные нужды, затраты на приобретение и содержание необходимого оборудования, инвентаря, инструментов, спецодежды, необходимых расходных материалов. Механизированная уборка снега и льда с территории дома и его вывоз на полигон, а также мытье окон с улицы в местах общего пользования с привлечением подъемных механизмов, при необходимости проведения таких работ по решению Собственников или Совета дома, проводятся и оплачиваются по отдельному договору.

*** Техническое обслуживание здания включает комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии конструктивных элементов и внутридомовых систем, заданных параметров и режимов работы его конструкций, оборудования и технических устройств.

Система технического обслуживания (содержания и текущего ремонта) должна обеспечивает нормальное функционирование здания и инженерных систем в течение установленного срока службы здания с использованием в необходимых объемах материальных и финансовых ресурсов.

Техническое обслуживание многоквартирного дома включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулировании инженерных систем.

В затраты на техническое обслуживание включены расходы на содержание рабочих, слесарей-сантехников, электриков, соответствующие налоги и отчисления на социальные нужды, затраты на приобретение и содержание необходимого оборудования, инвентаря, инструментов, спецодежды, на, содержание автотранспорта, приобретение ГСМ, необходимых расходных материалов в пределах средств, предусмотренных в тарифе.

**** Текущий ремонт здания включает в себя комплекс ремонтно-строительных работ, выполняемых в плановом порядке с целью устранения неисправностей конструктивных элементов зданий, инженерного оборудования, внешнего благоустройства, поддержания эксплуатационных показателей на необходимом уровне.

Текущий ремонт предполагает ремонт отделки здания, его отдельных элементов, замену вышедших из строя элементов или оборудования инженерных систем в пределах средств на эти цели, предусмотренных в тарифе. Гарантийный срок на выполненные работы составляет один год.

Собственник(и) (представитель
собственника):

(наименование Собственника, при
необходимости)



печать Собственника (для организаций)

(подпись)
(фамилия, инициалы)

Управляющая организация:

Генеральный директор

(подпись) (Ефимов С.Н.)

печать Управляющей организации

