

Договор № 10

управления многоквартирным домом по улице

г. Тамбов

Утвержден на очередном общем собрании
собственников помещений 26.12.2024 г.,
протокол №1 от 13.12.2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Квартирно-эксплуатационная часть»,¹ именуемое в дальнейшем Управляющая организация, в лице генерального директора Елифанцева Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и собственники помещений МКД, расположенного по адресу: г.Тамбов, ул.Н. Прибоя, 34А именуемые в дальнейшем «Стороны», в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления жилищных и коммунальных услуг собственникам, нанимателям помещений и иным лицам занимающим помещения на законных основаниях, заключили настоящий договор управления многоквартирным домом по ул. Н. Прибоя, 34А города Тамбова о нижеследующем:

термины, используемые в договоре:

-ТСН (ТСЖ) 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.

-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, отражен 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 помещений и обслуживающее 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, отапливающие 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, работоспособности, поддержанию в исправном состоянии, 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 Согласно части 4 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации управляющей организацией может быть юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель

1.1. Договор заключен Сторонами в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса РФ, на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома по ул.Н. Прибоя, 34А г.Тамбова от 26.12.2024 г., протокол № 1 от 13.01.2025 г. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников в многоквартирном доме.

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 в порядке, установленными настоящим Договором и российским законодательством.

1.3.Передачу технической документации и иных связанных с управлением домом документов на многоквартирный дом от прежней управляющей организации (от Застройщика) в ООО УК «КЭЧ», в имеющемся объеме, обеспечивают собственники помещений (совет дома) в срок не позднее 30 дней со дня подписания настоящего Договора по акту приема-передачи. В случае отсутствия технической документации, или отдельных документов их восстановление производится за счет собственников помещений.

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, Правилами предоставления коммунальных услуг, 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 трех лет (пункт 11.1. настоящего Договора) за плату, указанную в разделе 5 (с учетом положений п.5.3.5.) 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, а также осуществлять иную направленную 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 от наружной стены дома, до первого отключающего устройства (включительно), расположенного на ответвлении от стояка; по электроснабжению – от распределительного устройства до первого отключающего устройства на квартиру (включительно), расположенного перед электрическим счетчиком, а при его отсутствии до индивидуального счетчика электрической энергии, по водоотведению – от первого колодца на выпуске из дома до первого стыкового соединения от стояка на внутриквартирной разводке; по отоплению от наружной стены дома до отключающих устройств перед радиаторами (при их наличии). По газоснабжению - от места соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью до первого запорного устройства на внутриквартирных коммуникациях. При наличии инженерных сетей и сооружений за пределами этих границ, подведенных к многоквартирному дому и входящих в состав общего имущества или не принятых в эксплуатацию ресурсоснабжающими организациями, обслуживаются за отдельную плату.

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. В случае принятия общим собранием собственников помещений (советом дома) в многоквартирном доме решения о проведении ремонтных работ, не предусмотренных Приложением №2 к настоящему Договору, или превышающих объем средств заложенных в тариф на эти цели по строке «текущий ремонт», в том числе ремонт фасада, кровли, иного оборудования многоквартирного дома, косметические ремонты подъездов и т.п., данные работы будут выполняться в порядке и на условиях, утвержденных общим собранием (советом дома) после согласования с Управляющей организацией по отдельной смете или договорной цене и определения источников финансирования этих работ.

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 помещений – пользователи этих 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 мощностей и планируемых режимах работы установленных в нежилых помещениях потребляющих устройств 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.Сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой или электронной связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям Собственника или Нанимателя помещений в случае убытия из города или отсутствия в помещении более 3 дней. При наличии в нежилом помещении элементов инженерной инфраструктуры относящейся к общему имуществу сообщать Управляющей организации контактные телефоны ответственных сотрудников, которые будут осуществлять допуск сотрудников Управляющей организации и аварийных служб для осмотра этого общего имущества, его ремонта и устранения аварий, в том числе и в ночное время и выходные дни.

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 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 законодательством Российской Федерации.

3.2.7.Осуществлять оплату за электроэнергию, холодное водоснабжение, водоотведение, потребленных при использовании мест общего пользования при наличии соответствующих общедомовых приборов учета электроэнергии, холодного водоснабжения, водоотведения, 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 электроэнергией, холодного водоснабжения, водоотведения, 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. Объем коммунальных услуг потребленных при использовании общего имущества (затраты на общедомовые нужды) определяется, как разница между показаниями общедомовых приборов учета электроэнергии, холодной воды, водоотведения за месяц и суммой потребленных объемов соответствующих услуг в помещениях собственников по показаниям индивидуальных приборов учета (ИПУ) и нормативов (при отсутствии ИПУ).

3.2.8. Обеспечить надлежащую эксплуатацию индивидуальных приборов учета, их сохранность, своевременную поверку или замену, в т.ч. при исключении из Госреестра данных приборов или несоответствия их по классу точности. К расчету оплаты за коммунальные услуги предоставляются данные только поверенных и введенных поставщиком ресурсов или управляющей организацией в эксплуатацию приборов учета.

3.2.9. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов организаций, имеющих право проведения работ на общедомовых 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.

3.2.10. 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;

г) 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 имущества жилых и нежилых помещений;

д) не допускать сброса во внутридомовую систему канализации через унитазы и другие сантехнические приборы остатков строительных материалов (растворов), пищевых отходов (остатков фруктов, овощей, костей, очисток и др), нерастворимой бумаги, гигиенических салфеток и предметов личной гигиены, наполнителей для туалета домашних животных;

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

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

3.2.11. 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.

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

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

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

3.2.15. При устранении аварийных ситуаций по просьбе жителей квартир на внутриквартирных инженерных коммуникациях силами Управляющей организации оплачивать Управляющей организации понесенные расходы, т.к. данные работы относятся к платным видам услуг.

3.2.16. 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 получать 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.

3.2.17. 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, а также возможность использования систем холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и иных инженерных коммуникаций и потребления коммунальных ресурсов в целях исполнения условий настоящего Договора на безвозмездной основе.

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, но не ранее числа включения его в реестр лицензий органами государственного жилищного надзора 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. Выполнять работы и оказывать услуги по надлежащему содержанию и текущему ремонту в объеме собранных средств, а в случае принятия Собственниками (советом дома) соответствующего решения и наличия необходимых материальных средств - выполнение работ по текущему или капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет собственников договоров с подрядными организациями. В целях минимизации расходов собственников помещений, 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. Выполнять работы по текущему ремонту общего имущества по согласованию с Советом дома и после определения источника финансирования работ.

3.3.3. Предоставлять коммунальные услуги, если собственниками не принято решение о переходе на прямые договоры с поставщиками коммунальных услуг, всем 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;
- д) обращение с ТКО.

Для этого от своего имени и за свой счет заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных ресурсов. В случае принятия на общем собрании собственниками помещений решения об изменении порядка внесения платы за коммунальные услуги путем оплаты непосредственно ресурсоснабжающей организации, либо действующим по ее поручению платежным агентам или банковским платежным агентам, Управляющая организация не производит начисление собственникам платы за потребленные ими коммунальные услуги. Собственники производят оплату той ресурсоснабжающей организации, в отношении которой ими принято решение о переходе на прямые расчеты.

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 электроэнергию, холодное водоснабжение, водоотведение, потребленных при использовании мест общего пользования при наличии соответствующих общедомовых приборов учета электроэнергии, холодного водоснабжения, водоотведения, 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 водоснабжения, водоотведения 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. Объем коммунальных услуг потребленных при использовании общего имущества (затраты на общедомовые нужды) определяется, как разница между показаниями общедомовых приборов учета электроэнергии, холодной и горячей воды, водоотведения за месяц и суммой потребленных объемов соответствующих услуг в помещениях собственников по показаниям индивидуальных приборов учета (ИПУ) и нормативов (при отсутствии ИПУ).

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 (в случае предоставления коммунальных услуг управляющей организацией).

3.3.7. На основании обращений Собственников (совета дома), либо лиц привлеченных Собственниками (советом дома) к выполнению работ (наружных инженерных сетей, домофоны, системы видеонаблюдения, телевизионные антенны коллективного пользования, системы кабельного приёма 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 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 30 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 непредоставления, 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. При получении письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу в сроки определенные действующим законодательством.

3.3.11. Предоставлять Собственникам (совету дома) отчет о выполнении условий Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом, а при заключении Договора на срок один год, не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет представляется устно на общем собрании собственников помещений, а если очередное собрание собственники помещений в указанный срок не проводят 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 не выплаченных 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 Собственникам 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 непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, согласовать письменно с Советом дома замену невыполненных работ другими, а при не достижении такого согласия, уведомить пользователей помещений о причинах невыполнения работ, неоказания услуг путем размещения необходимой информации на информационных стендах или на дверях подъездов многоквартирного дома. Если невыполненные работы или неоказанные 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. 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.

3.1.17. Организовать круглосуточное 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.

3.3.18. Согласовывать 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. При переходе на прямые расчеты с ресурсоснабжающими организациями (РСО) данные согласования производятся с РСО.

3.3.19. Без разрешения Собственников (Совета дома), оформленного в виде решения, не устанавливать общедомовые приборы учета потребления коммунальных ресурсов и не проводить их замену.

3.3.20. 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 при принятии ими такого решения. По требованию Собственников помещений знакомить их с содержанием указанных в настоящем пункте документов.

3.3.21. Передать имеющуюся техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы по перечню, установленному Приложением № 3 или актом приема-передачи документации от собственников при заключении договора управления, за 3 (три) дня до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения, вновь выбранной управляющей организации либо в совет дома. Документация передается по акту приема-передачи.

3.3.22. 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. При наличии прямых договоров с РСО в акте фиксируются показания только общедомовых приборов учета ресурсов. Произвести выверку расчетов по платежам, внесенным пользователями помещений многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору. При этом выполненные, но не оплаченные собственниками работы, подлежат оплате в последнем платежном документе.

3.3.23. Приостанавливать или ограничивать поставку коммунальных услуг в порядке предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам 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.

3.3.24. Заключать договоры на обслуживание и 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 (совет дома) не установили плату управляющей организации за содержание и ремонт наружных инженерных сетей и сооружений, являющихся объектами общего имущества Собственников (инженерные сети, находящиеся за пределами границ, определенных в п.2.1.) и не переданных на обслуживание ресурсоснабжающим или специализированным организациям, Управляющая организация вправе включить Собственникам и Нанимателям в единый платежный документ 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.

3.3.25. В рамках обеспечения выполнения обязательств по договору управления передавать для информационно-вычислительной работы в 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.

3.3.26. 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 (расторжения договора).

3.3.27. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

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

3.3.29. В случае непредставления Собственниками (пользователями) и Нанимателями до 25 числа расчетного месяца, данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственникам или производить расчет размера платы за услуги 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 помещений, при условии, что управляющая компания является поставщиком коммунальных услуг.

3.3.30. Обеспечить реализацию принятых Собственниками помещений (советом дома) решений по использованию общего имущества в многоквартирном доме.

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, при условии получения вознаграждения за проводимую работу, размер которого определяется Собственниками (советом дома).

3.3.31. В случае принятия Собственниками (советом дома) решения по согласованию с Управляющей организацией и оформленного протоколом о проведении работ по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, благоустройству территории, обеспечению комфортных и безопасных условий проживания граждан и энергосбережению (в том числе работ, не включенных в приложение №2 к настоящему договору) с привлечением третьих лиц (подрядных организаций), Управляющая организация организует подбор подрядных организаций, заключает с ними договор, проводит контроль за выполнением работ, их приемку, ведение бухгалтерского и юридического сопровождения, претензионную работу и за эту работу получает вознаграждение в объеме от 10% от общей стоимости договора с выбранной подрядной организацией.

3.3.32. В соответствии с жилищным кодексом РФ и по заданию собственников (совета дома), оформленного протоколом, проводить мероприятия, направленные на выполнение требований законодательства в области энергосбережения, путем разработки соответствующих перечней мероприятий, их реализации, в том числе с привлечением сторонних организаций и заключением энергосервисных договоров в целях снижения объемов, используемых в МКД энергетических ресурсов.

3.3.33. Предоставлять иные услуги самостоятельно или через специализированные организации (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.) не предусмотренные настоящим Договором, на основании решения общего собрания собственников помещений (совета дома) в многоквартирном доме при определении объема вознаграждения Управляющей компании за проводимую работу.

3.3.34. Обеспечить регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан.

3.3.35. Проводить текущие, внеочередные и сезонные осмотры МКД. Результаты осмотров оформлять в порядке, установленном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме.

4. Права сторон

4.1. Собственники (совет дома) 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 действующим законодательством 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 действующим законодательством (в случае предоставления таких услуг).

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

4.1.5. Получать от Управляющей организации акт о непредоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки, при условии, что управляющая организация является исполнителем коммунальных услуг. В противном случае управляющая организация участвует в составлении такого акта.

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 (при условии, что управляющая организация является исполнителем коммунальных услуг).

4.1.7. При причинении имуществу Собственников (пользователей) или Нанимателей помещений ущерба вследствие аварий на общедомовом имуществе 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 в следствии 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, согласование смет (расчета стоимости), контроль за выполняемыми работами (услугами), приемку работ (услуг) при условии выплаты вознаграждения за проводимую работу и оплатой понесенных расходов в соответствии с п.п. 3.3.30, 3.3.31 и 3.3.33.

4.1.12. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления письменного отчета о выполнении настоящего Договора, или устного на проводимом Собственниками помещений общем собрании.

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

4.2.5. 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.

4.2.6. 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 2 Собственников других помещений в многоквартирном доме) и предупреждения Собственника или Нанимателя, вправе произвести доначисление платы за коммунальные услуги за весь период проживания в квартире незарегистрированных граждан при отсутствии приборов учета коммунальных ресурсов.

4.2.7. 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 на количество собственников помещения.

4.2.8. 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.

4.2.9. 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 организация 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, представителем полиции и Председателем Совета дома, или 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 (расчета) 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.

4.2.10. Производить доначисления Собственникам (пользователям) и Нанимателям помещений и учитывать поступившую от них плату за выполнение непредвиденных работ, а также регламентных работ на оборудовании и инженерных сетях с определенной нормативными документами периодичностью, не включенных 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.

4.2.11. В случае истечения срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, а равно его частей, либо не истечение срока службы, но нахождение в неудовлетворительном состоянии, Управляющая организация уведомляет Совет дома, который должен довести до Собственников и Нанимателей помещений указанную информацию в течение 10 дней с момента уведомления Управляющей организацией путем размещения информации в общедоступных местах и предложение о созыве общего собрания собственников и необходимости проведения работ и сборе средств. Управляющая организация уведомляет Собственников и Нанимателей помещений об этом также на оборотной стороне платежного документа. В случае, если решением общего собрания собственников помещений Совету дома делегированы права принятия решения о выполнении необходимых и неотложных работ и о дополнительном сборе средств на такие работы на общем имуществе без проведения общего собрания, то такое решение может быть принято Советом дома.

Факт достижения износа общего имущества устанавливается Собственниками МКД и Управляющей организацией с отражением этого факта в акте осмотра, а равно федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов РФ, уполномоченными осуществлять государственный контроль за исполнением и сохранностью жилищного фонда в соответствии с федеральными законами и иными нормативными актами РФ.

В случае, если порядок финансирования Собственниками помещений или Советом дома не определен, а Управляющей организацией такие работы выполнены в целях предупреждения нарушения безопасного проживания Собственников и пользователей помещений и сохранности имущества Собственников и пользователей, Управляющая организация вправе предъявить расходы на проведение таких работ Собственникам и Нанимателям помещений для их оплаты в месяце, следующем за месяцем, в котором данные работы были выполнены. Подтверждением необходимости проведения таких работ является акт планового или внепланового осмотра общего имущества многоквартирного дома. Подтверждением стоимости выполненных работ является расчет стоимости работ, произведенный Управляющей организацией и подписанный руководителем.

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

4.2.13. 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.

4.2.14. Давать предложения, Собственникам и Нанимателям помещений (совету дома):

- 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.

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

4.2.16. В установленном порядке взыскивать с виновных сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

4.2.17. Требовать от собственников (совета дома) 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 а также возможность использования систем горячего и холодного водоснабжения, водоотведения и иных инженерных коммуникаций и потребления коммунальных ресурсов в целях исполнения условий настоящего Договора.

4.2.18. Осуществлять обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц приобретающих помещение и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяется исключительно в целях исполнения настоящего договора и норм действующего законодательства.

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

- для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), общедомовых приборов учета;
- для расчета платы за жилищные и коммунальные услуги, изготовления платежных документов (квитанций) и доставки платежных документов;
- для размещения информации о размере платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги в системе ГИС ЖКХ, как самой УО, так иной организацией, с которой у УО заключен договор.
- для ведения досудебной и судебной работы, направленной на снижение размера задолженности собственников и иных потребителей за услуги и работы, оказываемые и выполняемые по договору, а также для взыскания задолженности с собственников и пользователей.

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

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

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

5.2.1. Плату за содержание и ремонт 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, а также за холодную воду, за отведение сточных вод, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

б) обслуживание газовых сетей (внутридомовых газопроводов);

в) содержание и техническое обслуживание лифтового оборудования, насосных установок, индивидуальных тепловых пунктов, собственных котельных, трансформаторных подстанций, ШРП, общедомовых приборов учета, наружных инженерных коммуникаций и пр. оборудования при их наличии (осуществляется специализированными организациями по отдельным договорам заключенными УК с ними, после согласования с Собственниками (советом дома), вне рамок приложения №2 настоящего договора).

5.2.2. Взнос 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, отопление, электроснабжение, обращение с ТКО при условии, что Управляющая организация является исполнителем этих услуг. Управляющая организация не несет обязательств за предоставление коммунальной услуги газоснабжение.

5.3. Плата за содержание и ремонт помещения.

5.3.1. Плата за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, выполняемых Управляющей организацией в рамках настоящего Договора, устанавливается решением Собственников помещений на общем собрании 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 18-40 рублей за один квадратный метр общей площади помещения Собственника в месяц.

5.3.2. Тарифы на услуги, указанные в подпунктах б, в пункта 5.2.1. Договора устанавливаются согласно договорам, заключенным Управляющей организацией со специализированными организациями по согласованию с Собственниками (советом дома). Управляющая организация вправе при расчетах по единому платежному документу, выделять данные платежи отдельными строками и в дальнейшем производить изменение стоимости данных услуг без согласования с Собственниками помещений, но с уведомлением их, при изменении договорных условий по инициативе специализированных организаций.

5.3.3. Плата за содержание и ремонт 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 полном объеме в настоящий Договор по согласованию с Собственниками в целях минимизации затрат Собственников помещений, или превышающих объем средств заложенных на эти цели 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. Решение о дополнительном сборе средств на проведение работ (услуг) принимается на общем собрании собственников или по решению совета дома при делегировании ему таких прав.

5.3.4. Ремонтные работы по текущему ремонту конструктивных элементов здания, объектов благоустройства, инженерного оборудования, энергосбережению выполняются по согласованным сметам, или на договорной основе по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные работы или услуги.

Дополнительные услуги в помещениях по заявлениям Собственников (перекрытие и слив стояков, ремонт и установка оборудования в квартирах и др.) могут быть оказаны Управляющей организацией в соответствии с действующим законодательством за отдельную плату.

5.3.5. 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.

Индексация подразумевает увеличение размера платы за помещение не более чем на величину инфляции в Российской Федерации по официальным данным, предоставленным Тамбовоблстатом. Индекс применяется в расчетном периоде (год) после публикации официальных данных об уровне инфляции за предыдущий год. Информация об индексации тарифа на содержание и текущий ремонт общего имущества, управление Многоквартирным домом за месяц до внесения изменений в платежные документы доводится до Собственников и Нанимателей помещений путем размещения объявления в платежных документах.

Также 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, в т.ч. в связи с изменением перечня услуг и работ по согласованию с Собственниками помещений.

Управляющая организация не позднее, чем за месяц до предстоящего изменения размера платы за содержание помещения, готовит предложения по изменению размера платы за содержание помещения и направляет на рассмотрение Собственникам

помещений (совету дома). Предложение должно содержать расчет нового размера платы стоимости услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества для его утверждения на общем собрании.

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 нормативными документами.

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. 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 водоснабжения от первого отключающего устройства, расположенного на ответвлении от стояка;

-радиаторы отопления при наличии отключающих устройств перед ними;

- системы электроснабжения от индивидуального либо общего (квартирного) прибора учёта или от отключающего устройства перед счетчиком (при наличии);

- индивидуальные и общие (квартирные) приборы учёта электрической энергии, холодного водоснабжения и газоснабжения;

- ответвления от тройника на стояке (от первого раструба на трубе в помещении) системы водоотведения (канализации), а также установленное в помещении санитарно-техническое оборудование (ванны, 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.) ремонту общего имущества, не предусмотренных в приложении № 2 к настоящему Договору (ремонт в подъездах, межпанельных швов, замена стояков и оборудования на инженерных системах и др.), или они превышают объем средств заложенных в тарифе (приложение №2), или требуется ремонт или устранение аварийных ситуаций на инженерных сетях не являющихся общим имуществом, Собственники, Совет дома 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) и источник их финансирования. Данные работы производятся за дополнительную плату. Если вопросы, связанные с текущим ремонтом общего имущества и сбором дополнительных средств делегированы Совету дома, то этими вопросами занимается Совет, а потом доводит необходимую информацию до Собственников, Нанимателей и пользователей помещениями.

Если общее собрание не состоялось, или по итогам проведения собрания признано не состоявшимся, или Совет дома не принял решения о проведении и порядке финансирования неотложных (аварийных) работ, 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 течение 5 рабочих дней с момента размещения смет (расчетов) от Совета дома, либо от Собственника или Нанимателя не поступит обоснованных возражений в письменном виде по объему и стоимости подлежащих выполнению работ, смета (расчет) 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 40 000 рублей, Собственники и Наниматели обязаны уплатить Управляющей организации аванс в размере до 50% от сметной стоимости (расчетов) ремонта. Оставшаяся часть стоимости ремонта, указанная в акте приемки выполненных работ, может быть выплачена в рассрочку, под проценты по согласованию с Управляющей компанией. Все начисления проводятся через единый платежный документ (квитанцию).

5.3.10. При привлечении, по согласованию с Собственниками или Советом дома (п.3.3.1.), подрядчиков для выполнения работ в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, благоустройства придомовой территории, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и энергосбережения, Управляющая компания получает вознаграждение в объеме 10% от общей стоимости договора с выбранной подрядной организацией.

5.3.11. Стоимость выполненных работ, не включенных в настоящий Договор, по ремонту наружных инженерных сетей и сооружений, находящихся в общей долевой собственности или не принятых на обслуживание ресурсоснабжающими организациями (п 2.1.) по которым подается необходимый ресурс в дом предъявляется к оплате собственникам (пользователям) путем начисления платы в едином платежном документе по решению общего собрания или Совета дома при делегировании ему таких полномочий, а в случае аварийных ситуаций без такого решения в соответствии с фактически понесенными Управляющей организацией затратами после уведомления о проведенных работах.

5.3.12. 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).

5.3.13. 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.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в случаях и в размере установленных нормами жилищного законодательства 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 законодательством 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 или 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. 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.

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

5.4.6. 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.

5.4.7. Показания общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета ежемесячно снимаются Собственниками, Нанимателями и пользователями помещений и предоставляются в ресурсоснабжающие организации или Управляющую компанию самостоятельно, путем внесения показаний с приборов в платежные документы (квитанции) в соответствующие графы, желательно в период с 23 по 25 число расчетного месяца, в целях более точного расчета объемов услуг потребленных при использовании общего имущества (на общедомовые нужды), или в порядке установленном ресурсоснабжающими организациями.

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

5.4.9. В выставленном 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) плата 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) плата 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) плата 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) плата 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) месячная стоимость комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг, определенную как суммарный размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги за оплачиваемый месяц;

7) 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;

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

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

5.4.10. 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, коммунальные услуги и на коммунальные услуги для общедомовых нужд.

5.4.11. 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.

5.4.12. 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 на количество собственников помещения в соответствии с установленными нормативами потребления коммунальных услуг.

5.4.13. Сумма начисленных в соответствии с Жилищным кодексом РФ пеней указывается в едином платежном документе.

5.4.14. В случае изменения стоимости услуг по настоящему Договору Управляющая компания производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

5.4.15. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника и Нанимателя перед Управляющей организацией определяется в соответствии со статьей 319 Гражданского кодекса Российской Федерации.

5.4.16. 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 N 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. Собственники, (Совет дома) вправе проверять объёмы, качество и периодичность услуг и работ, предусмотренных настоящим договором.

6.3. При поступлении от Совета дома или Собственников соответствующего запроса Управляющая организация обязана в течение срока, определенного жилищным законодательством 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 представляет Собственнику отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год.

6.5. Собственники (совет дома) 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. N 290, но непредусмотренных настоящим Договором.

7.3. Управляющая организация не несёт ответственности за аварии на наружных инженерных сетях и сооружениях являющихся объектами общего имущества Собственников и не переданных на обслуживание ресурсоснабжающим организациям, в случае, если договором их обслуживание Управляющей организацией не предусмотрено.

7.4. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Собственников (пользователей), общему имуществу 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 (совет дома) не приняли решение по предложению Управляющей организации о ремонте и дополнительной оплате Управляющей организации работ по ремонту данного имущества (работы не включены в настоящий договор или превышают объем средств заложенных в тариф).

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.

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), Председателя или членов Совета дома, 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) поврежденных имущества, все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, подписи членов комиссии.

8.4. 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, непредвиденное повышение цен на товары и услуги 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, 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. Договор заключен сроком на три 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» марта 2025 года и действует по «30» апреля 2028 года, но не ранее даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации.

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. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственников по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (оказанных услуг и выполненных работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

11.5. 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 Правлению или уполномоченному представителю Собственников, указанному в решении общего собрания собственников.

11.6. 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.

11.7. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками или Нанимателями.

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

11.9. 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; (заполняется после получения документации на дом)

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. (заполняется после получения документации на дом)

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

Приложение № 5. Тарифы и нормативы потребления коммунальных услуг.

11. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация:

ООО Управляющая Компания «Квартирно- эксплуатационная часть»:

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

Юридический адрес: г. Тамбов, ул. Пирогова д. 48, кв 24

ИНН: 6829108455

КПП: 682901001

ОГРН: 1156829001570

Банковские реквизиты:

Рас./счѐт: 4070281040000001682

Корр./счѐт: 30101810600000000755

БИК: 046850755

АО Банк «ТКПБ»

392000, Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 118

Ген. директор  С.Н. Епифанцев
М.п.

По решению собственников, протокол № 1 от 13.01.2025 г.

Председатель совета дома  Абакумова Л. В.



Перечень

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

г. Тамбов, ул.Новикова Прибоя, 34А (S=3492,1кв м)

№ П/П	Наименование работы	Виды услуг	Периодичность	Стоимость руб./м2
1	Управление многоквартирным домом *			
	Управление многоквартирным домом	<p>Прием, хранение и внесение изменений в техническую документацию Сбор, обновление и хранение информации о собственниках, открытие лицевых счетов Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества с учётом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества. Расчёт и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ Организация и ведение учета доходов и расходов по каждому МКД, оказание помощи Собственникам в подготовке и проведении общих собраний Работа по подготовке договоров (на предоставление жилищно-коммунальных услуг) и соглашений в интересах собственников, проживающих в доме, подбор подрядчиков, проверка обоснованности расценок Работа с поставщиками коммунальных ресурсов и услуг на основании заключенных договоров Работа по расчету платежей за жилищно-коммунальные услуги с учетом критериев снижения за некачественное предоставление услуг Подготовка к печати и доставка счетов-квитанций Прием собственников и нанимателей жилых помещений специалистами управляющей компании 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; Обеспечение круглосуточного диспетчерского обслуживания Раскрытие информации о деятельности управляющей компании в соответствии со стандартом раскрытия Внесение информации в систему ГИС ЖКХ Ведение претензионной, исковой работы, по взысканию задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги Подготовка и предоставление необходимой отчетности в государственные и контролирующие органы и т.д. Иные услуги связанные с управлением дома</p>	Постоянно	5-20
2	Содержание общего имущества многоквартирного дома			
2.1	Уборка придомовой** территории	<p>Тёплый период: Подметание территории, крыльца и площадки перед входом в подъезд Очистка детских и спортивных площадок, элементов благоустройства, (стрижка газонов на прилегающей территории по решению совета дома за отдельную плату), входящих в состав общего имущества. Очистка урн от мусора</p> <p>Холодный период: Уборка снега и наледи с крыльца и площадки перед входом в подъезд. Очистка территории (пешеходных зон при выходе с подъездов) от снега наносного происхождения и льда или подметание территории, свободной от снежного покрова, входящих в состав общего имущества Посыпка тротуаров, входящих в состав общего имущества, противогололедными материалами</p>	5 раз в неделю	2-60
		Механизированная уборка снега с дороги за отдельную плату по решению собственников или Совета дома	В период сильных снегопадов	За дополнительную оплату
2.2	Уборка лестничных** маршей, площадок, входящих в состав общего имущества	<p>Влажное подметание лестничных маршей, площадок, холлов и лифтовых кабин (при наличии). Мытье лестничных маршей и площадок. Влажная протирка подоконников, радиаторов, перил, почтовых ящиков, этажных шкафов для электросчётчиков и слаботочных устройств. Мытье окон и стен (при масляной окраске) на лестничных площадках (без использования подъемных механизмов для мытья окон с улицы).</p>	1 раз в неделю 1 раз в месяц 1 раз в год	2-73

		Техническое обслуживание общего имущества			
2.3	Техническое обслуживание	<p>Проведение текущих (сезонных и внеочередных) осмотров общего имущества многоквартирного дома</p>	2 раза в год или по мере необходимости	1-35	
		<p>Контроль и выявление отклонений от проектных решений эксплуатации строительных конструкций и инженерных систем здания, изменений условий их эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивных решений.</p> <p>Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем:</p> <ul style="list-style-type: none"> - внутридомовых систем водопровода и канализации, внутреннего водостока (контроль за работой оборудования и КИП, устранение протечек, набивка сальников, смена прокладок в запорной арматуре, уплотнение сгонов, устранение засоров); - отопления и горячего водоснабжения (контроль за работой оборудования и КИП, регулировка гидравлических режимов и циркуляции в системах, устранение протечек, набивка сальников и замена прокладок в запорной арматуре, уплотнение сгонов); - системе электроснабжения (проверка работоспособности устройств защитного отключения, ТО силовых и осветительных установок, элементов молниезащиты и внутридомовых сетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, укрепление светильников и плафонов, мелкий ремонт изоляции и электропроводки, выключателей. <p>Проведение периодических испытаний, предусмотренных правилами и нормами на системе электроснабжения за отдельную плату по согласованию с собственниками помещений).</p> <p>Строительные конструкции: выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, повреждений в кладке, панелях ограждения, межпанельных и деформационных швах, признаков потери несущей способности, контроль соблюдения температурно-влажностного режима в МОП и принятие мер к его восстановлению, выявление деформаций и повреждений конструкций кровли, очистка кровли от мусора и грязи, укрепление защитных устройств парапетов.</p> <p>Подготовка планов проведения восстановительных работ и проведение необходимых организационно-технических мероприятий для устранения выявленных нарушений.</p> <p>Контроль параметров предоставляемых коммунальных услуг: температуры и давления, принятие мер к устранению выявленных отклонений.</p> <p>Подготовка предложений и проведение согласованных с собственниками помещений энергосберегающих мероприятий.</p> <p>Контроль соблюдения требований пожарной безопасности.</p> <p>Проведение текущего ремонта в объемах согласованных с собственниками помещений в пределах средств, предусмотренных пп. 2.5 и 2.6.</p> <p>Замена ламп накаливания</p> <p>Дератизация и дезинсекция (0,10 руб с кв м)</p>	Постоянно		По мере необходимости
		<p>Проведение ППР и наладки оборудования теплового счетчика, контроль режимов работы, ведение необходимой документации.</p>	Ежемесячно		0-57
<p>Проведение поверки оборудования теплового счетчика</p>	По срокам в паспорте изделия	За отдельную плату по решению собственников или совета дома			
2.4	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации в весенне-летний и осенний период	<p>Проверка на наличие протечек, очистка кровли 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>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"> - проведение испытаний и промывки систем отопления, - консервация и расконсервация системы отопления, - техническое обслуживание и регулировка, - проведение пусконаладочных работ, - мелкий ремонт. 	1 раз в год или по мере необходимости	1-45	
		<p>Проверка дымоходов и вентиляционных каналов</p>	2 раза в год	0-70	

2.5	Текущий ремонт**** конструктивных элементов зданий и внешних сооружений	Устранение протечек кровли в отдельных местах Ремонт отдельными местами отмостки Ремонт отдельными местами поверхностей наружных стен, швов Частичный ремонт козырьков над входами в подъезд, ступеней и площадок при входе в подъезд Частичный ремонт напольных покрытий, стен и лестничных поручней в местах общего пользования Частичный ремонт детских площадок, элементов благоустройства, контейнерной площадки входящих в состав общего имущества	По мере необходимости	3-00
2.6	Текущий ремонт**** внутридомовых инженерных коммуникаций	Ремонт и замена отдельных частей ВРУ, этажных РЩ, светильников, текущий ремонт электросетей с заменой отдельных участков Текущий ремонт и замена (не подлежащей ремонту) вводной запорной и регулируемой арматуры ХВС. Текущий ремонт и замена (не подлежащей ремонту) запорной и регулируемой арматуры разводки по стоякам. Ремонт поврежденной изоляции трубопроводов, восстановление креплений, замена поврежденных участков трубопроводов	По мере необходимости	
2.7	Аварийное обслуживание	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)	При возникновении аварийных ситуаций	0-80
ВСЕГО плата за содержание и ремонт общего имущества, в т.ч. управление многоквартирным домом				18-40

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

** В затраты на уборку 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 отдельно, если иное не предусмотрено договором.

*** 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 обеспечивать нормальное функционирование здания и инженерных систем в течение установленных сроков службы 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. Контроль за техническим состоянием осуществляется путем проведения плановых и внеплановых осмотров здания, подготовкой здания к сезонной эксплуатации.

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 для проведения работ оборудования, инвентаря, инструментов, спецодежды, аттестацию специалистов, на содержание автотранспорта, приобретение ГСМ, необходимых расходных материалов в пределах средств, предусмотренных в тарифе.

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

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

Собственник(и) или представитель собственников:

Председатель совета дома

Абаки
(подпись)

Абакумов С. В.
(фамилия, инициалы)

Управляющая организация:

Генеральный директор

(Епифанцев С.Н.)

(подпись)



Другие работы по содержанию общего имущества, начисляемые в едином платёжном документе		
Техническое обслуживание домофонов, систем видеонаблюдения, коллективных телеантенн, систем кабельного телевидения и т.п.	Организация технического обслуживания и мелкого ремонта	По договору со специализированной организацией
Техническое обслуживание общедомового прибора учета тепловой энергии, внутридомовых газопроводов	Работы обеспечивающие круглосуточное функционирование оборудования и газопроводов	По отдельному договору со специализированной организацией