

**Договор управления
многоквартирным домом
№ 34**

«21» 08 2013 г.

с. Семилетка

Общество с ограниченной ответственностью «Жилстройэксплуатация», в лице директора управления Байзитовой Эльзы Карамовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» и Паттыпашева Райгана Сеидитовна, года рождения, являющийся (хся) собственником(и) жилого помещения в многоквартирном доме, общей площадью 28,8 кв.м, жилой площадью 16,5 кв.м на 2 этаже 2 этажного многоквартирного дома по адресу: с. Семилетка, ул. Мира д. 11 корпус _____ кв.(пом) 45 (далее - «Многоквартирный дом»), на основании свидетельства ЕПРП 04 от № 013 893 от 21.09.2012 г. выданного Управлением федеральной регистрационной службы (наименование органа, выданного, заверившего или зарегистрирующего документы) именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, именуемые совместно Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор).

1. Общие положения

- 1) Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
- 2) Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме и определены решением общего собрания.
- 3) При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 г. № 354 (далее Правила предоставления коммунальных услуг), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. №491, и иными положениями законодательства Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного в настоящем Договоре сроке обязуется обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме (в том числе, по решению собственников, и услуги по управлению многоквартирным домом) в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников.

2.2. На момент заключения Договора в жилых помещениях Собственника проживают граждане:

- 1) _____
- 2) _____
- 3) _____
- 4) _____
- 5) _____
- 6) _____

2.3. Состав общего имущества многоквартирного дома в настоящем Договоре определяется статьей 36 главы 6 Жилищного Кодекса РФ. Границы эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником жилого помещения устанавливаются Приложением № 1 к настоящему договору.

2.4. Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным определяется в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г. N491).

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, и в пределах, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации.

3.1.2. Организовать работы (услуги), связанные с содержанием и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома, в порядке, утвержденном «Собственниками» и объеме собранных от них денежных средств по настоящему договору, в соответствии с «Перечнем услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома».

3.1.3. По решению собственников помещений в многоквартирном доме предоставлять коммунальные услуги в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, в том числе:

- а) Водоснабжение _____;
- б) Водоотведение _____;
- в) Теплоснабжение _____;
- г) Сбор и вывоз мусора _____;
- д) Утилизация ТКО _____;

Перечень может быть изменен по согласованию сторон или нормативными актами.

3.1.4. Предоставлять услуги по управлению многоквартирным домом:

- 3.1.4.1. Организовать договорную работу, связанную с совершением мероприятий, необходимых для исполнения п.п. 3.1.1., 3.1.2., 3.1.3. и других условий настоящего Договора, заключать для этого все виды необходимых договоров, вести их полное сопровождение (совершать все фактические и юридические действия);
- 3.1.4.2. Вести учет доходов и расходов на содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- 3.1.4.3. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему (в случае принятия решения общим собранием) ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также плату за коммунальные услуги от Собственника, арендаторов жилых и нежилых помещений (в т.ч. с пользователей конструктивных элементов дома), а также в соответствии с ч.4 ст.155 ЖК РФ - от нанимателя жилого помещения государственного (муниципального) жилищного фонда.
- 3.1.4.4. Осуществлять сбор платежей за пользование жилыми помещениями (плата за наем) с нанимателей жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности с. Семилетка.
- 3.1.4.5. Организовывать начисление оплаты за коммунальные услуги в соответствии с заключенными договорами;
- 3.1.4.6. Организовывать систематический контроль и оценку соответствия жилищно-коммунальных услуг, оказываемых их непосредственными исполнителями (подрядчиками, поставщиками);
- 3.1.4.7. Проводить комиссионные обследования жилых и нежилых помещений согласно письменному заявлению «Собственника»;
- 3.1.4.8. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, принимать круглосуточно от Собственника заявки по телефону 42-5-54;
- 3.1.4.9. Хранить техническую документацию, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов. Изготовление недостающей или утраченной технической документации производится за счет средств Собственника по решению общего собрания, если без указанной технической документации невозможно либо затруднительно управление домом.
- 3.1.4.10. Принимать на рассмотрение индивидуальные обращения от граждан;
- 3.1.4.11. Организовывать обслуживание и ремонт общедомовых приборов учета (при их наличии);
- 3.1.4.13. Вести необходимую документацию в установленном порядке на все действия, связанные с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, на все действия по передаче, ремонту, восстановлению имущества, производству работ (услуг), поставке энергоресурсов и их присоединению.
- 3.1.4.12. Представлять интересы «Собственников» в государственных и других учреждениях по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.
- 3.1.4.13. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб «Собственников» многоквартирного дома в течение 30 календарных дней с момента поступления заявления или жалобы.
- 3.1.4.14. Обеспечить «Собственников» и нанимателей помещений информацией о телефонах аварийных служб, путем их указания на платежных документах или размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома (на информационных стендах дома).
- 3.1.4.15. Осуществлять контроль за исполнением договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе по объему, качеству и срокам предоставления «Собственникам» коммунальных и прочих услуг.
- 3.1.4.16. По запросу «Собственника» ознакомить его с технической документацией (технический паспорт, акты обследования и выполненных работ по настоящему договору). Иные, имеющиеся в наличии документы, предоставляются за плату, размер которой не должен превышать расходы на их изготовление.
- 3.1.4.17. Информировать «Собственника» о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за три дня до начала перерыва. В случае возникновения аварийных и внеплановых ситуаций информировать «Собственника» в течение суток с момента обнаружения о причинах и предполагаемой продолжительности прекращения или ограничения предоставления коммунальных услуг. Указанная информация размещается на информационных стендах дома или через средства массовой информации.
- 3.1.4.18. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.
- 3.1.4.19. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить «Собственников» о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации.
- 3.1.4.20. Согласно решению, принятому «Собственниками» в соответствии с действующим законодательством, организовать проведение текущего ремонта общего имущества помещений многоквартирного дома в объеме денежных средств, собранных Управляющей организацией по настоящему Договору от «Собственников»
- 3.1.4.21. Выдавать Собственникам платежные документы до 15 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. По требованию Собственника выставлять расчетные документы за оказываемые услуги на предоплату до 10-го числа текущего месяца с последующей корректировкой платежа при необходимости. При этом платежные документы (счета для оплаты ЖКУ) предоставляются Собственнику следующими способами:
 - а) по адресу: с. Семилетка, ул. Мира, д. 19,
 - б) по адресам начисления за ЖКУ в почтовые ящики Собственника помещения.
- 3.1.4.22. По требованию Собственника или иных лиц, пользующихся помещением(ми), выдавать в день обращения справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и (или) иные предусмотренные действующим законодательством документы за отдельную плату.
- 3.1.4.23. На основании заявки Собственника направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению Собственника.
- 3.1.4.24. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками (председателем многоквартирного дома и/или лицами, уполномоченными общим собранием собственников). Контроль осуществляется Собственниками (уполномоченными лицами и/или председателем многоквартирного дома) в пределах полномочий, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе путем:
 - 1) участия в осмотрах общего имущества с целью подготовки предложений по ремонту;
 - 2) участие в составлении актов о нарушении условий Договора;
 - 3) присутствия при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору;
 - 4) ежемесячного согласования и подписания актов выполненных работ от имени всех собственников помещений. В случае не получения акта выполненных работ, а также получения, но в течение 30 дней со дня получения акта уполномоченным представителем/ председателем дома оставлены без рассмотрения и не представлены письменные возражения по качеству,

количеству и/ или стоимости работ, акт выполненных работ считается принятым и подтвержденным, при этом объем фактически выполненных работ и оказанных услуг считаются принятыми в объемах и по ценам, установленными актами.

3.1.4.25 Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год.

Отчет предоставляется уполномоченному представителю собственников помещений либо размещается на информационных досках в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений, либо с отчетом собственник может самостоятельно ознакомиться на сайте Управляющей организации в сети Интернет.

3.1.5. Выполнять дополнительные поручения по управлению многоквартирным домом при условии решения общего собрания собственников за дополнительную плату:

3.1.5.1. Установка общедомовых приборов учета;

3.1.5.2. Внесение изменений в техническую документацию на многоквартирный дом;

3.1.5.3. Иная деятельность в части управления многоквартирным домом, не противоречащая действующему законодательству.

3.2. **Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера платы коммунальных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.3. В установленном законодательством порядке взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.4. Ограничивать или приостанавливать подачу Собственнику по своему выбору коммунальных ресурсов, в том числе электроснабжение, в случае неполной оплаты Собственником одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.2.5. Регулярно размещать на информационных стендах Многоквартирного дома списки собственников помещений, несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должников).

3.2.6. В случае возникновения аварийной ситуации самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии.

3.2.7. Представлять интересы «Собственника» по предмету Договора (в том числе, по заключению договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы «Собственников») во всех организациях, органах государственной власти и местного самоуправления.

3.2.8. В сроки, установленные Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 года «Об утверждении Правил о предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» проводить проверки наличия или отсутствия индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, распределителей. При наличии индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, распределителей проводить проверку технического состояния установленных приборов учета и сохранности их пломб. Организовывать проверку правильности, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей. В случае несоответствия данных, предоставленных «Собственником», проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний указанных приборов учета.

3.2.8. Осуществлять целевые сборы по решению общих собраний собственников дома.

3.2.9. Организовывать и принимать участие в общих собраниях «Собственников».

3.2.10. В случае выявления факта проживания в квартире лиц, незарегистрированных в установленном порядке и невнесения за них платы за жилищно-коммунальные услуги, после соответствующей проверки и составления комиссионного акта (с участием представителей Управляющей компании, а также двух Собственников дома) и производить начисление платы за жилищно-коммунальные услуги по данному жилому помещению, по фактически проживающим гражданам.

3.2.11. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника, нанимателя по договору с собственником по оплате за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения и прочие услуги. Затраты по истребованию задолженности, в том числе расходы по оплате государственной пошлины, проценты за пользование чужими средствами, учитываются в расходах на дом, по мере оплаты должниками зачисляются на счет дома.

3.2.12. Проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании вступившего в силу судебного решения при наличии спора с ресурсоснабжающими организациями с учетом понесенных издержек.

3.2.13. Представлять интересы собственников в судах Российской Федерации в случаях выявления нарушений неадекватного использования общего имущества многоквартирного дома.

3.2.14. Оказывать дополнительные услуги за дополнительную плату.

3.2.15. Требовать внесения платы за потребленные жилищно-коммунальные услуги, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней). Производить взыскание задолженности за жилищно-коммунальные услуги и требовать возмещения ущерба, причиненного виновными действиями собственника Управляющей организации или общему имуществу дома в связи с нарушением договорных обязательств.

3.2.16. В случае расторжения настоящего договора, когда услуги управления, работы по содержанию и ремонту общего имущества оказаны в полном объеме, однако Собственник имеет задолженность перед Управляющей организацией, Управляющая организация имеет право удерживать денежные средства текущего ремонта, а также поступающие из иных источников финансирования, числящиеся на расчетном счете многоквартирного дома, а также за счет этих средств произвести оплату работ и оказанных услуг, с последующим перечислением оплаченной задолженности, на расчетный счет новой управляющей организации, либо иной счет, указанный собственниками.

3.2.17. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.3. **Собственник обязуется:**

3.3.1. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и решением общего собрания.

3.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

3.3.3. Обеспечить личное участие или доверенного лица на общем собрании собственников, организованном «Управляющей организацией».

3.3.4. Обеспечивать доступ к общедомовому имуществу, предусмотренному Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г. N491), в жилых и нежилых помещениях, а также в нежилых помещениях, являющихся общей собственностью многоквартирного дома, для проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, неотложных технических эксплуатационных работ. В случае отсутствия доступа (технической возможности выполнения работ без демонтажа ограждающих конструкций в занимаемом помещении) к указанному

имуществу, «Собственник» обязан демонтировать ограждающую конструкцию, последующее восстановление которой производится «Собственником» за его счет. Положения настоящего пункта распространяются также на случаи, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.5. Своевременно сообщать «Управляющей организации» о неисправностях индивидуальных (квартирных) приборов учета, внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, а также других существенных обстоятельствах, которые могут отразиться на качестве исполнения работ по настоящему Договору.

3.3.6. Использовать жилое, нежилое помещение по назначению, поддеживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г. №491). Во избежание аварийной ситуации немедленно информировать «Управляющую организацию» о неисправностях инженерной инфраструктуры (грубопроводов, приборов отопления, учета энергоресурсов, сантехприборов и т.д.) и конструктивных элементов здания внутри жилого помещения (квартиры, нежилого помещения) «Собственников».

3.3.7. При временном отсутствии Собственника или проживающих с ним лиц сроком более 5 дней сообщать, при неиспользовании помещения в многоквартирном доме сообщить «Управляющей организации» свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям «Собственников» при их отсутствии более 24-х часов.

3.3.8. Выполнять санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, предусмотренные действующим законодательством.

3.3.9. Нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Поддерживать многоквартирный дом в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Соблюдать следующие требования:

- не производить перенос инженерных сетей;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнять секции приборов отопления без согласования с «Управляющей организацией»;
- не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, то есть не нарушать установленный порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов и их оплаты без согласования с «Управляющей организацией»;

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

- не допускать выполнение работ или совершение других действий приводящих к порче помещения или конструкции строения, не производить переустройство или перепланировку помещений без согласования в установленном законодательством порядке;

- не загромождать проходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

- не допускать в помещении производства работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22-00 до 07-00 часов (при производстве ремонтных работ с 21-00 до 08-00 часов);

- информировать «Управляющую организацию» о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

При нарушении Собственником настоящего пункта Собственник обязан за свой счет устранить нарушения в сроки, установленные Управляющей организацией, и возместить убытки, а при неустранении нарушений – оплатить расходы Управляющей организации на их устранение и возместить убытки.

3.3.10. Своевременно предоставлять «Управляющей организации» сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с «Собственником» - в течение трех рабочих дней. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из нормативной численности проживающих;
- о смене «Собственника».

3.3.11. При переходе прав собственности (аренды) на помещение, в течение одного месяца с указанного момента сообщить «Управляющей организации» фамилию, имя, отчество (реквизиты юридического лица) нового «Собственника» (арендатора) и дату вступления последнего в свои права. Предоставить «Управляющей организации» документы о правах собственности, аренды, найма на жилое и нежилое помещение. Ставить в известность нового собственника (арендатора) помещения согласно настоящему Договору о заключении договора на управление.

3.3.12. При наличии индивидуальных приборов учета своевременно осуществлять их поверку. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным действующим законодательством.

3.3.13. Ежемесячно предоставлять в расчетно-кассовый центр Управляющей организации (или по телефону 42-4-64) показания индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг (при наличии) с 23 до 26 числа расчетного месяца.

При временном отсутствии Собственника или проживающих с ним лиц сроком более 5 дней письменно информировать Управляющую организацию с предоставлением показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета на момент выезда.

В случае непредставления Собственником сведений о показаниях индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в срок не позднее 26 числа, расчет за соответствующий период Управляющая организация вправе произвести расчет исходя из среднемесячного расхода за три предыдущих периода, расчет за которые произведен на основании показаний приборов учета.

3.3.14. В случае монтажа общедомовых приборов учета энергоресурсов, нести расходы, связанные с его содержанием и сервисным обслуживанием, в порядке установленном настоящим Договором.

3.3.15. В случае возникновения необходимости проведения «Управляющей организацией» работ и услуг, связанных с ликвидацией последствий аварии, наступившей по вине «Собственника», указанные работы проводятся за счет «Собственника».

3.3.16. В случае недостаточности денежных средств, собранных «Собственниками» многоквартирного дома, возместить «Управляющей организации» понесенные расходы на проведение ремонтных работ общего имущества дома, связанных с ликвидацией аварийной ситуации. «Управляющая организация» подтверждает фактически понесенные расходы на основании

сметной документации и актов выполненных работ.

3.3.17. В течение пяти дней с момента заключения настоящего Договора. «Собственник» нежилого помещения по настоящему Договору обязан заключить с «Управляющей организацией» договоры на обслуживание и предоставление коммунальных услуг, согласно которым определяется порядок расчетов по ним.

3.3.18. Обеспечить в течение 3 дней с момента обращения, доступ представителю Управляющей организации в принадлежащее ему жилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в запасе согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб в любое время суток.

3.3.19. Избрать и утвердить на общем собрании Совет многоквартирного дома, в том числе председателя совета для оперативного решения вопросов, связанных с управлением многоквартирного дома.

3.3.20. При заключении договоров социального найма (аренды, передачи в безвозмездное пользование или хозяйственное ведение) или найма в период действия настоящего договора Собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей (арендаторов, пользователей) об условиях настоящего договора.

3.4. «Собственники» имеют право:

3.4.1. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания «Собственников».

3.4.2. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего Договора или его расторжения на общем собрании «Собственников» в порядке, установленном действующим законодательством.

3.4.3. В случае неотложной необходимости обращаться к «Управляющей организации» с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

3.4.4. Требовать перерасчета размера оплаты за отдельные виды коммунальных услуг в период временного отсутствия «Собственников» и нанимателей, при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

3.4.5. «Собственник» вправе осуществлять контроль за исполнением «Управляющей организацией» своих обязательств по настоящему Договору как непосредственно, так и через уполномоченного по дому, избираемого на общем собрании «Собственников».

3.4.6. Вносить предложения по совершенствованию управления, содержания и благоустройства домов и земельным участком, устранения недостатков деятельности «Управляющей организации».

3.4.7. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.8. Избрать на общем собрании уполномоченного представителя дома для осуществления оперативного взаимодействия с Управляющей организацией, подписания акта технического состояния Многоквартирного дома и перечня имеющейся технической документации.

3.4.9. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами РФ, Республики Башкортостан, применительно к настоящему Договору.

4. Размер платы за жилищно-коммунальные услуги и порядок ее внесения

4.1. Цена договора определяется:

- стоимостью услуг и работ по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества;
- стоимостью коммунальных услуг, рассчитываемой в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг;
- стоимостью иных услуг в соответствии с настоящим договором.

4.2. Плата за жилое помещение вносится в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, которая определяется пропорционально общей площади принадлежащего Собственнику жилого помещения, согласно ст.ст. 37, 39 ЖК РФ.

4.3. Плата за жилое помещение состоит из платежей за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, платы за услуги банков по сбору платежей, платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам с «Собственником», иных жилищных услуг, оказываемых по настоящему Договору.

4.4. Размер платы за содержание и ремонт помещений в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45-48 ЖК РФ. Размер платы за содержание и ремонт помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей компании совета многоквартирного дома и устанавливается на срок не менее чем один год.

Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается в соответствии с порядком регулирования тарифов в сфере регулирования жилищно-коммунального хозяйства, утвержденным правовым актом органа местного самоуправления.

4.5. Плата за содержание общего имущества дома, в части услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов, электроизмерительных работ, дератизации, дезинсекции, обслуживания ВДГО, вентканалов, дымоходов, системы дымоудаления, узлов тепловой энергии и БГВС, ремонтно-аварийного обслуживания; содержания информационных систем, обеспечения сбора, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг рассчитывается в размере, установленном в договорах с организациями, предоставляющими данный вид услуг. Размер платы устанавливается на один календарный год и подлежит ежегодному изменению в соответствии с условиями договоров, заключенных с организациями, предоставляющими данный вид услуг.

4.6. Размер платы и порядок предоставления коммунальных услуг рассчитывается в соответствии с тарифами, утвержденными или рекомендованными органами государственной власти, местного самоуправления и установленными федеральным законодательством.

4.7. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, предоставленных «Управляющей организацией», не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим. «Управляющая организация» производит расчеты с обслуживающими организациями и поставщиками коммунальных услуг в соответствии с заключенными договорами.

4.8. Размер платы за работы и услуги по настоящему Договору может быть изменена на основании нормативных правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления (либо на основании решения общего собрания собственников общего имущества многоквартирного дома).

4.9. «Управляющая организация» ведет подомовой учет собранных денежных средств, которые образуют следующие статьи расходов:

- содержание, направляемое на обслуживание дома;
- текущий ремонт;
- оплата коммунальных услуг;

4.10. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам на коммунальные услуги, установленным в соответствии

с федеральным законом исходя из фактического потребления коммунальных услуг, определенного на основании показаний индивидуальных, квартирных или коллективных приборов учета, в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг; утверждаемых в соответствии с действующим законодательством.

4.11. В выставляемом Управляющей организацией платежном документе указываются: расчетный счет на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих и зарегистрированных граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, сумма перерасчета, сумма задолженности Собственника на оплату жилищно-коммунальных услуг за предыдущие периоды, сумма начисленных в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.12. Неиспользование собственником помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.13. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемых исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

Основанием для проведения перерасчета является предоставление Собственником после возвращения документа, подтверждающего факт и время отсутствия.

4.14. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта.

4.15. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату по соглашению сторон.

4.16. Платежи за содержание и ремонт общего имущества, кроме платежей за управление, расходуются Управляющей компанией на обеспечение своевременного выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества.

5. Ответственности сторон

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

5.2. Собственники помещений несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и обязаны контролировать состояние и надежность общего имущества многоквартирного дома.

5.3. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение принятых на себя обязательств в случае, если данное неисполнение явилось следствием возникновения непредвиденных и независящих от воли сторон обстоятельств (форс-мажор): наводнение, пожар, землетрясение или иные явления природы, военные действия и т.д. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана незамедлительно информировать другую сторону о наступлении подобных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия форс-мажорных обстоятельств будут служить решения (заявления) компетентных органов или сообщения в официальных средствах массовой информации.

5.4. Не являются виновными действия «Управляющей организации» в случае исполнения решения общего собрания «Собственников». «Управляющая организация» не отвечает за ущерб, который возникает для «Собственников» из-за недостаточности средств в фонде содержания /или фонде ремонта.

5.5. «Управляющая организация» не отвечает по обязательствам «Собственников», не связанным с исполнением настоящего Договора. «Собственники» не отвечают по обязательствам «Управляющей организации», которые возникли не по поручению «Собственников».

5.6. «Собственники» несут ответственность (в т.ч. перед иными собственниками дома, переданного согласно настоящему Договору) за причинение материального и морального вреда третьим лицам, в том числе в случае, если в период отсутствия «Собственников» не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации, а также за последствия результатов каких-либо работ, произведенных третьими лицами, самостоятельно привлеченными собственниками дома.

5.7. В случае истечения срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома (в т.ч. в случае отсутствия его элементов либо несоответствия установленным нормативным требованиям) и отсутствия решения «Собственников» о проведении необходимого ремонта общего имущества дома либо замены (ремонта), установки его элементов, оборудования, приборов, систем пожарной безопасности и т.д. (в т.ч. при неполучении от «Собственников» средств на проведение необходимых работ) по предложению «Управляющей организации» о необходимом ремонте, объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования и сроке начала ремонта, «Управляющая организация» не несет ответственности (перед «Собственниками» и административными и иными контролирующими органами) за безопасность и качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и безопасность и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.8. Собственники несут материальную ответственность за причинение морального и материального вреда третьим лицам в случае, если этот вред наступил вследствие не предоставления доступа в принадлежащее им помещение для проведения аварийных работ.

5.9. В случае обнаружения несанкционированного подключения к системам трубопроводов и электрических сетей оборудования и устройств, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором было выявлено совершение указанного действия, и выполнять расчеты с Собственником по нормативам до дня устранения нарушений включительно или обратиться в суд.

5.10. Собственник обязан уплатить Управляющей организации штраф в размере процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу, определенную исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа, действующего на день выявления нарушения, в случаях:

а) потребления коммунальных услуг с нарушением установленного договором порядка учета коммунальных ресурсов со стороны Собственника или проживающими с ним лицами, выразившими во вмешательстве в работу соответствующего общего (квартирного) или индивидуального прибора учета;

б) несоблюдения установленных Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам сроков извещения об утрате или неисправности указанных приборов учета, за которые отвечает Собственник;

в) предоставления Управляющей организации недостоверных показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета, отличающихся от истинных показаний более чем на месячный размер платы, определенный исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день выявления нарушения.

6. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления

6.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору управления осуществляется Советом многоквартирного дома (далее – Совет МКД, избранным на основании решения общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, непосредственно Собственниками помещений многоквартирного дома или их представителями.

6.2. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору управления осуществляется в следующих формах:

6.2.1. Предоставление Управляющей организацией информации по запросу, председателя Совета МКД, не позднее 5 рабочих дней с даты обращения:

- о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества дома,
- о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- об использовании денежных средств, поступивших в результате осуществления деятельности по управлению общим имуществом многоквартирного дома;
- о состоянии расчетов с собственниками и ресурсоснабжающими организациями, размере задолженности за истекший расчетный период (месяц).

6.2.2. Ознакомление председателя Совета МКД по запросу:

-с актом технического состояния многоквартирного дома и перечнем имеющейся технической документации на многоквартирный дом и иными связанными с управлением многоквартирным домом документами;

-с информацией о деятельности управляющей организации в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами".

6.2.3. Управляющая организация ежегодно до 31 марта предоставляет председателю Совета МКД на согласование и вынесение на рассмотрение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома:

-предложения о перечне, объемах и качестве услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, с приложением дефектных ведомостей, актов осмотра общего имущества многоквартирного дома, смет на выполнение работ, планов проведения ремонтов общего имущества многоквартирного дома;

-предложения о стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества;

-ежегодный отчет о деятельности управляющей организации в рамках исполнения настоящего договора управления.

7. Порядок оформления факта нарушения условий настоящего Договора

7.1. В случаях снижения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг; а также причинения вреда имуществу Собственника, общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме, по требованию Управляющей организации, либо Собственника составляется Акт нарушения условий Договора или нанесения ущерба.

7.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника, а при его отсутствии лиц, пользующихся его жилым помещением, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц.

7.3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причин и последствий; факты нарушения требований условий настоящего Договора, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) поврежденного имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

7.4. Акт составляется в присутствии Собственника или пользующихся его жилым помещением лиц. При отсутствии Собственника акт составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии иных лиц (например, соседей, родственников). Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается под расписку Собственнику.

8. Срок действия Договора. Порядок изменения и расторжения Договора

8.1. Настоящий Договор считается заключенным в соответствии с решением общего собрания собственников по выбору способа управления многоквартирным домом.

8.2. Настоящий договор вступает в силу с 21.08 2015 го г.

8.3. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и положениями настоящего Договора. Решение об изменении настоящего Договора принимается общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации. Изменение настоящего Договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

8.4. Настоящий договор заключается на 5 (пять) лет. Настоящий договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 3 месяца до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его прекращении.

8.5. Решение Собственников о расторжении настоящего Договора должно быть принято на общем собрании собственников в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

8.6. В случае расторжения договора стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение двух календарных месяцев с момента расторжения договора.

8.7. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате выполненных во время действия настоящего Договора Управляющей организацией работ и услуг.

8.8. Подписанием Договора Собственник дает согласие на обработку его персональных данных в целях исполнения Договора согласно Федеральному закону «О персональных данных».

9. Прочие условия

9.1. Если после заключения настоящего Договора в законодательном порядке будут приняты какие-либо нормативные акты, устанавливающие иные, чем предусмотренные Договором права и обязанности Сторон, продолжают действовать положения настоящего Договора, за исключением случаев, когда в этих нормативных актах будет прямо установлено, что их действия распространяются на отношения, возникшие в результате ранее заключенных Договоров.

9.2. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

