

ДОГОВОР № 2019 / АС
Управление многоквартирным домом
и управляющей организацией)
27.08.2016
Муниципальное унитарное предприятие «Аварийно-диспетчерская служба г. Южного», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Григорьевича Нугари Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и
Букареева Евгения Сауровича
(фамилия, имя, отчество гражданина, надлежащим образом оформившего
юридического лица, населенный пункт)

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН
3.1. Управляющая организация обязана:
3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, технических нормативов, иных правовых актов.
3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанные в приложении №1 к настоящему Договору, в пределах, не превышающих, собранных денежных средств за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме с собственников помещений и нежилых помещений, и в необходимых объемах в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, в том числе:
а) холодное водоснабжение;
б) горячее водоснабжение;
в) водоотведение;
г) электроснабжение;
д) газоснабжение (в том числе поставка бытового газа в баллонах);
е) отопление (теплоснабжение).
Для этого заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков или самостоятельно производить коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг потребителям.
Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных ресурсов, их исполнением, а также вести их учет.
3.1.4. Самостоятельно или с привлечением других лиц обслуживать внутридомовые инженерные системы, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Собственнику.
3.1.5. Предоставлять иные услуги (радиосвязи, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
3.1.6. Информировать Собственников помещений о заключении указанных в подп. 3.1.3 и 3.1.5 Договора условиях и порядке оплаты коммунальных услуг и иных услуг.
3.1.7. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги.
По распоряжению Собственника обязанность по внесению платы за содержание и ремонт помещения, а также за коммунальные услуги могут быть возложена на наймателя, арендатора помещения. По решению собрания собственников управляющей организации предоставляется право переложить (по договору) расчет и начисления платы за коммунальные услуги и содержание и ремонт общего имущества.
3.1.8. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации.
3.1.9. При временном отсутствии Собственника в жилом помещении более 5 полных календарных дней подряд осуществлять перерасчет платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и газоснабжение в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации.
3.1.10. Прогнозировать корректировку размера платы за отопление, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации.
3.1.11. Своевременно информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставляемых коммунальным ресурсом, чем предусмотрено настоящим Договором, путем размещения соответствующей информации на официальном сайте управляющей организации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, а также опубликования в официальных печатных средствах массовой информации.
3.1.12. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги не позднее чем за 30 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере путем размещения соответствующей информации на официальном сайте управляющей организации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, а также опубликования в официальных печатных средствах массовой информации.
3.1.13. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения решения путем размещения соответствующей информации на информационном сайте дома, а также путем размещения соответствующей информации на официальном сайте

или представитель Собственника в лице _____ (должность, фамилия, имя, отчество представителя) действующего в соответствии с полномочиями, основанными на _____ (наименование федерального закона, акта уполномоченного либо государственного органа либо доверенности, оформленной в соответствии с требованиями п. 4 и 5 ст. 185 ГК РФ или уполномоченной нотариально) _____
Удостоверенной нотариально) _____
1. ОБЩЕИЖИЛИЩНЫЕ
1.1. Настоящий Договор заключен на основании: _____ решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от "31" июля 2012 г. № 1, хранящийся в управляющей компании - 1 экземпляр)
1.2. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности жилым помещением общей площадью _____ кв. м, _____ находящимся в многоквартирном доме по адресу: _____
1.3. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие собственнику помещения на праве общей долевой собственности 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), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями действующего законодательства о градостроительной деятельности.
Порядок и условия пользования объектами общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются решением общего собрания собственников данного дома в соответствии с действующим гражданским и жилищным законодательством.
1.4. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.
1.5. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА
2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме в пределах, не превышающих, собранных денежных средств за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме с собственников жилых и нежилых помещений.
2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с приложениями к настоящему Договору, указанными в п. 3.1.2, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: _____ предоставлять

управляющей организации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, а также опубликования в официальных печатных средствах массовой информации.

Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.14. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.15. Предоставлять Собственнику платежные документы не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.16. Производить по требованию Собственника сверху платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдать документы, подтверждающие правильность начисления Собственнику платежей с учетом соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг требованиям законодательства Российской Федерации, а также правильность начисления установленных законодательством Российской Федерации неустоек (штрафов, пеней).

3.1.17. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или неуступив с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдать в день обращения справки установленного образца выписки из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.18. По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме заключить договор страхования общего имущества. При наступлении страхового случая представлять интересы Собственников. Полученное страховое возмещение направлять на восстановление поврежденного имущества.

3.1.19. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.20. Принимать участие в установлении индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг и их приемке в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов.

3.1.21. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно, в течение последней недели месяца, снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета. По требованию потребителя в течение одного рабочего дня, следующего за днем обращения, предоставлять потребителю указанный журнал.

3.1.22. Предоставлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.23. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросу документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества, предоставления коммунальных услуг.

3.1.24. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещении объявлений в подъездах многоквартирного дома.

3.1.25. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выезжать заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные федеральным законодательством и настоящим Договором.

3.1.26. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, таких как затоп, засор стояка канализации, останова лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстремному устранению.

3.1.27. На основании сообщения (заявки) Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещения(ям) Собственника.

3.1.28. Акт об устранении недостатков предоставления коммунальных услуг оформляется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации.

3.1.29. Не допускать использования общего имущества Собственником помещений в многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников помещений о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующий договор.

3.1.30. Принимать необходимые меры к устранению всякого нарушения прав и законных интересов Собственников помещений в отношении общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.31. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от ранее управлявшей многоквартирным домом организации/акачника - застройщика/уполномоченного органа местного самоуправления, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.32. Вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственника на режим и качество предоставления коммунальных услуг, осуществляя контроль за их исполнением.

3.1.33. При поступлении жалоб (заявлений, требований, претензий) от Собственника об обнаружении запаха газа в жилых или нежилых помещениях, а также на дворовой территории немедленно принимать меры по проверке полученной жалобы, в случае обнаружения утечки газа - обеспечить безопасность Собственника и ликвидацию обнаруженной утечки.

3.1.34. Информировать Собственника в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома или жилого дома (в случае его личного обращения - немедленно), о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг.

3.1.35. Информировать Собственника о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 2 рабочих дня до начала перерыва.

3.1.36. По требованию Собственника направлять своего представителя для выяснения причин не предоставления информации и предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта);

3.1.37. Не позднее 3 дней до проведения плановых работ внутри жилого помещения согласовать с Собственником время доступа в это помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри жилого помещения, в котором указываются

предлагаемые дата и время проведения работ;

номер телефона, по которому потребитель вправе согласовать новую дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней с момента получения уведомления;

вид работ, который будет проводиться;

сроки проведения работ;

должность, фамилия, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ;

3.1.38. Предоставить Собственнику следующую информацию об исполнителе:

адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской служб;

размеры тарифов на коммунальные услуги, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, на основании которых применяются тарифы;

порядок и форма оплаты коммунальных услуг;

параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации, а также информацию о настоящих Правилах;

сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать Собственник для удовлетворения бытовых нужд.

3.1.39. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора.

3.1.40. За 30 дней до окончания срока действия настоящего Договора представить общему собранию собственников помещений отчет о выполнении условий договора, передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации/уполномоченному органу местного самоуправления.

3.1.41. Не допускать использование жилых и нежилых помещений, объектов общего имущества и благоустройства в целях, могущих привести к их ухудшению.

3.1.42. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3.1.43. Вести лицевой счет по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах, не превышающих, собранных денежных средств за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме с собственников жилых и нежилых помещений. Все работы включенные в содержание и ремонт общего имущества, установленные приложением №1 к настоящему Договору, выполняются в объеме собранных средств с собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома.

3.2.2. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных задолженность по платежам и ущерб, причиненный несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.3. Вести лицевой счет по собранным и израсходованным средствам по многоквартирному дому.

3.2.4. Готовить предложения по установлению размеров обязательных платежей Собственников за управление, содержание и ремонт общего имущества на основе годового финансово-хозяйственного плана и вносить их на рассмотрение и утверждение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.5. Предоставлять интересы Собственника, связанные с содержанием и ремонтом многоквартирного дома, предоставлением коммунальных услуг в отношении с третьими лицами.

3.2.6. Заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями на прием платы за услуги.

3.2.7. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им жилое помещение работников санитарного состояния управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.8. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине потребителя и (или) членов его семьи, в случае невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей Управляющей организации.

3.2.9. В заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.10. Предоставлять или ограничивать в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации, подлду Собственнику горячей воды, электрической энергии и газа.

3.2.11. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги в соответствии с выставленными платежными документами. Своевременно представлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.2. При не использовании помещения(в) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения Собственника при его отсутствии более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) самостоятельно не производить перенос инженерных сетей;
 б) не использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов;
 в) самостоятельно не увеличивать мощность нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

г) самостоятельно не нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

д) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленных в доме порядок учета потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты без согласования с Управляющей организацией;

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

ж) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений (без согласования в установленном порядке;

з) не запрокидывать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не запрокидывать и не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

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

к) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

л) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

м) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (при производстве ремонтных работ с 20.00 до 8.00);

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

3.3.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы.

3.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение десяти рабочих дней сведения:
 о заключенных договорах найма (аренды), по которым обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием ФИО, ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаиморасчетов Управляющей организации с органами социальной защиты населения;

об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (Собственника нежилых помещений).

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему 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 заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.8. Использовать коллективные (общедомовые), общие (квартирные) или индивидуальные приборы учета, внесенные в государственный реестр средств измерений.

3.3.9. Обеспечить сохранность пломб на коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в жилом помещении.

3.3.10. Обеспечить доступ для снятия показаний общедомовых (квартирных) и индивидуальных приборов учета в заранее согласованное с Управляющей организацией время (не чаще 1 раза в 6 месяцев).

3.3.11. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Получать коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу в пределах, не превышающих, собранных денежных средств за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме с Собственником жилья и нескольких помещений.

3.4.2. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг (лично или через своего представителя).

3.4.3. Получать от Управляющей организации акт о не предоставлении или предоставлении коммунальных услуг надлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

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

3.4.5. Требовать перерасчета размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае искажения части услуг и/или не выполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.4.6. Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

3.4.8. Требовать от Управляющей организации анализа лицевого счета многоквартирного дома.

3.4.9. Пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с его назначением.

3.4.10. Осуществлять контроль за соблюдением Управляющей организацией установленных Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

3.4.11. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

4. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА

СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ,

ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕШЕНИЯ

4.1. Цена Договора и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливаются в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество, пропорциональной площади находящегося у Собственника жилого нежилого помещения, в соответствии со ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации.

4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, приведенных в приложении 1 к настоящему Договору, в размере 9 рублей 38 копеек с одного квадратного метра общей жилой площади;

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на момент подписания настоящего Договора устанавливается в зависимости от цены Договора.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета, устанавливается в соответствии с фактического потребления коммунальных услуг, определяемых в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации.

4.6. Расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

В случае заключения договора плата вносится на расчетный счет ресурсоснабжающей организации.

4.8. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией. В случае предоставления платежных документов позднее, плата за содержание и ремонт жилого помещения может быть введена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.9. В выставленном Управляющей организацией платежном документе указываются:

- почтовый адрес помещения, сведения о Собственнике (Собственника) помещения (с указанием наименования юридического лица или фамилий, имен и отчеств граждан), а для жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов - сведения о нанимателе жилого помещения (с указанием фамилии, имени и отчества нанимателя);

- наименование Управляющей организации (с указанием наименования юридического лица или фамилий, имен 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 в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования;

- указание на оплачиваемый месяц, наименование оплачиваемых жилищных и коммунальных услуг, площадь помещения, значения тарифов (цен) на жилищные и коммунальные услуги, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов или отдельных сточных вод;

- объем (количество) потребленных в течение расчетного периода коммунальных ресурсов и отдельных сточных вод, который:

при расчетах с использованием показаний индивидуальных приборов учета - указывается Собственником самостоятельно в специальных графах платежного документа (за исключением тепловой энергии на отопление);

при расчетах с использованием показаний коллективных (общедомовых) приборов учета - указывается Собственником исходя из объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов (за исключением тепловой энергии на отопление) и объемов отдельных сточных вод, рассчитанных в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации;

при расчетах за отопление с использованием показаний коллективных (общедомовых) и (или) индивидуальных приборов учета - указывается Собственником с учетом положений Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации.

7 при отсутствии коллективных (общедомовых) и (или) индивидуальных приборов учета - указывается Собственником исходя из норматива потребления коммунальных услуг, общей площади помещения (для отопления) или числа граждан, зарегистрированных в жилом помещении (для холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и газоснабжения);

- сведения об изменениях размера платы за жилищные и коммунальные услуги с указанием оснований, в том числе в связи;

- с проживанием временных жильцов;
- со снижением качества коммунальных услуг;
- с некачественной частью услуг и/или невыполнением части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, с уплатой Собственником Управляющей организации неустоек (штрафов, пеней);

- сведения о размере задолженности перед Собственником за предыдущие периоды;

4.10. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.4 настоящего Договора пеней указывается в отдельном платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляется пеня, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

4.11. Не использование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за жилое (нежилое) помещение за отопление и вывоз ТБО.

4.12. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.13. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилami предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

4.15. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному) или отсутствия собственника осуществляется перерасчет размера его платы.

4.16. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме производится за счет Собственника по отдельному договору на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме и стоимости работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, срока возмещения расходов и других предложений, связанных с осуществлением проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

4.17. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности сторон.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ 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. Управляющая организация несет ответственность в случае:

- нарушения Управляющей организацией срока выдачи Собственнику или иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, платежных документов, справок установленного образца, выписок из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иных предусмотренных действующим законодательством документов по письменному заявлению, срока рассмотрения предложений, заявлений и жалоб Собственника.

- 5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.5 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

- 5.4. Собственник помещения несет ответственность за своевременность и полноту внесения платежей за содержание и ремонт жилого помещения, а также за коммунальные услуги нанятым арендатором принадлежащего ему помещения.

- Уполномоченный представитель Собственника жилого помещения - муниципального образования, являющийся наемодателем по договору социального найма, обязан требовать с нанятого арендатора внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также принять установленные законом меры по выселению нанятого арендатора и проживающих с ним членов его семьи, если указанные лица в течение более шести месяцев без уважительных причин не вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

- 5.5. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

- 5.6. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ ДОГОВОРА, ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТОВ НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА И ПРИЧИНЕНИЯ ВРЕДА

6.1. Собственник вправе осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора лично либо через доверенных лиц посредством участия:

- в осмотрах (измерениях, испытаниях) общего имущества в многоквартирном доме;
- в проверках технического состояния многоквартирного дома и инженерного оборудования;
- в профилактическом осмотре кровель и полов с целью подготовки предложений по их ремонту;
- в приемке всех видов работ;
- в приемке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов, имеющих соответствующие лицензии, квалификации и поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

6.2. Помимо указанных выше действий Собственник вправе обращаться с жалобами, претензиями и прочими заявлениями об устранении недостатков в органы, осуществляющие государственной контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствием установленным требованиям, для административного воздействия, а также обращаться в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.3. В случае уклонения Управляющей организации от устранения выявленных недостатков, связанных с выполнением настоящего Договора, Собственник вправе инициировать созыв внеочередного общего собрания собственников для принятия соответствующих решений с уведомлением о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места) Управляющей организации.

6.4. В случаях нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также в случаях причинения вреда имуществу Собственника или общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме неправомерными действиями Управляющей организации, этого или иного Собственника, по требованию любой из Сторон Договора составляется акт, а также дефектная ведомость.

6.5. Акт подписывается комиссией, состоящей не менее чем из трех представителей, включая представителей Управляющей организации (обязательно). О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составления акта и выявления всего заинтересованных лиц: Собственник (член семьи Собственника, нанятого, член семьи нанятого), имуществу которого причинен вред, лицо, виновное в причинении вреда (в том числе представитель подрядной организации), и другие лица. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 23.00 до 7.00) с момента истребования лица, виновного в причинении вреда, не прибыла для составления акта или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, осмотр и составление акта производятся в их отсутствие. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

6.6. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения с указанием причин и нарушения, описание причиненного вреда имуществу (допускаются фото- или видеосъемка); разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц.

6.7. Акт составляется в присутствии Собственника (его уполномоченных представителей), нанятого (члены семьи нанятого), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (его уполномоченных представителей), нанятого (члены семьи нанятого) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр вручается Собственнику (его уполномоченным представителям), нанятому под расписку.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.2.1. В одностороннем порядке:

- а) по инициативе Собственника в случае:
 - отлучения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, пожизненной ренты и пр.) - путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не менее чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей заявления о расторжении настоящего Договора и копии протокола решения общего собрания одним из собственников помещений в многоквартирном доме, уполномоченным общим собранием;

- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе или об изменении способа управления многоквартирным домом до истечения срока действия договора, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного частью 4 статьи 161 Жилищного Кодекса, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора. Управляющая организация должна быть предупреждена не менее чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей заявления о расторжении настоящего Договора и копии протокола решения общего собрания одним из собственников помещений в многоквартирном доме, уполномоченным общим собранием;

- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора;

- б) по инициативе Управляющей организации при наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

7.2.2. По согласию Сторон.

Расшифровка платы за содержание и ремонт многоквартирного дома со всеми удобствами, находящегося на управлении МУП «Аварийно-диспетчерская служба г. Кинешмы»

| Перечень услуг по управлению многоквартирного дома. | Тариф | Удельный вес, % |
|---|-------|-----------------|
| <ul style="list-style-type: none"> Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому. Осуществление функций, связанных с регистрационным учетом граждан. Начисление и сбор платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги. Выдача справок обратившимся за ними гражданам о месте проживания, составе семьи, о стоимости услуг и других справок, связанных с использованием гражданами жилыми помещениями. Принятие, рассмотрение заявлений о некачественном предоставлении или не предоставлении услуг. Заключение договоров с ресурсоснабжающими, специализированными, подрядными организациями. Претензионно – исксовая работа с должниками по оплате за содержание и ремонт жилых помещений и коммунальные услуги. Принем граждан по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам. Организация выполнения дополнительных услуг, работ по заявкам граждан. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта, подготовка документации. Осуществление уведомлений граждан о порядке управления домом, изменениях размера платы, порядка внесения платежей и о других условиях связанных с управлением домом. Подготовка перечней работ, услуг, согласенный об изменении условий договора. Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах. Решение вопросов пользования общим имуществом. Обеспечение помещений инженерного оборудования, строительных конструкций. | 2,52 | 26,9 |
| <p>Техническое обслуживание и текущий ремонт внутридомового инженерного оборудования</p> <p>В т.ч.</p> <ul style="list-style-type: none"> Заработная плата обслуживающего персонала Отчисления на соц. нужды Материалы Транспорт Техническое обслуживание общедомовых приборов учета Снятие показаний с общедомовых приборов учета и ведение журналов Ремонт ВРУ, межэтажных распределительных щитов Устранение незначительных неисправностей в системах | 4,65 | 49,58 |

7.2.3. В судебном порядке в соответствии с нормами гражданского законодательства.

7.2.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.2.5. В связи с окончанием срока действия Договора и заявлением одной из Сторон другой Стороне до окончания срока его действия о прекращении настоящего Договора. Такое заявление может быть направлено как самим Собственником, так и одним из собственников помещений в многоквартирном доме, уполномоченных общим собранием.

7.2.6. Договор прекращает свое действие в случае смерти Собственника со дня его смерти.

7.2.7. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного заявления.

7.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. 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.

8.2. Собственник может заключить с Управляющей организацией отдельный договор, в котором поручить Управляющей организации получать за Собственника денежные средства от сдачи его помещения в наем или аренду в счет платежей по настоящему Договору или же начислять нанятым и арендаторам эти платежи в своем платежном документе, выдаваемом для оплаты услуг по настоящему Договору, для их перечисления Собственнику.

9. ФОРС-МАЖОР

9.1. Управляющая организация, не исполняющая или ненадлежащим образом исполняющая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты и иные не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом в таких обстоятельствах не относятся, в частности, нарушение обязанности со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

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

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор заключен на 1 год и вступает в действие с 01.09.2012 года.

(Договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет, а в случае, указанном в части 5 статьи 161 Жилищного Кодекса РФ, на срок не менее чем один год и не более чем три года)

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Расшифровка платы за содержание и ремонт многоквартирного дома со всеми удобствами, находящегося в управлении МУП «АДС».

11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

| | |
|--|---|
| <p>Собственник или представитель собственника:</p> <p><i>Иванова Елена Викторовна</i></p> <p>Ф.И.О. или наименование Собственника - юридического лица</p> <p><i>Иванова Елена Викторовна</i></p> <p>(фамилия, имя, отчество)</p> <p>Печать Собственника (для юридического лица)</p> <p>Паспортные данные (для Собственников-граждан):</p> <p>паспорт серии <i>2411 N 608994</i></p> <p>выдан (куда) <i>ст. 62, 251 П.</i></p> <p>(кем) <i>УФМС г. Кинешма</i></p> <p>(код подразделения) <i>370-02-9</i></p> <p>Место жительства: <i>г. Кинешма</i></p> <p><i>ул. Досагайцев 9 1806 509</i></p> | <p>Управляющая организация:</p> <p>МУП «Аварийно-диспетчерская служба г. Кинешмы»</p> <p>ИНН 3703013200 КПП 370301001</p> <p>г. Кинешма, ул. Юрьевская, д.50</p> <p>Р/с 40702810400000000469</p> <p>Филиал «Кинешемский»</p> <p>АКБ «Инвесторбанк» г. Кинешма</p> <p>К/с 30101810900000000782</p> <p>БИК 042422782</p> <p>Директор <i>Григорьев Н.А.</i></p> |
|--|---|



| | | |
|---|-------------|--------------|
| водопровода, канализации отопления (набивка сальников, ревизия, ремонт и регулировка запорной арматуры, устранений течи на трубопроводах, запорной арматуры, мелкий ремонт теплоизоляции). Работы по обеспечению освещения мест общего пользования, устранение мелких неисправностей электропроводки. Прочистка канализационного лежака, проверка исправности канализационных выгяжек, прочистка ливневой канализации. Укрепление трубопроводов систем холодного и горячего водоснабжения, отопления и канализации. Промывка системы отопления теплоносителем от источника теплоты. Гидравлическое испытание трубопроводов отопления теплоносителем от источника теплоты. Консервация системы центрального отопления. Регулировка системы отопления. | 1,64 | 17,44 |
| Содержание и текущий ремонт конструктивных элементов | 1,64 | 17,44 |
| В т.ч. | | |
| Заработная плата обслуживающего персонала | | |
| Отчисления на соц. нужды | | |
| Материалы | | |
| Транспорт | | |
| Проверка и прочистка вентканалов и дымоходов. | | |
| Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах. | | |
| Осмотр и очистка оголовков вентканалов | | |
| Закрытие подвальных и чердачных помещений | | |
| Замена разбитых стекол, мелкий ремонт оконных рам, дверей | | |
| Мелкий ремонт кровли в местах протечек. | | |
| Устранение наледи с кровли. | | |
| Дератизация и дезинсекция подвалов. | | |
| Аварийно-диспетчерское обслуживание | 0,57 | 6,08 |

Примечание: в услугу содержание и ремонт входит обслуживание внутридомового газового оборудования стоимостью 0,20 рублей с 1 квадратного метра. Тариф установлен Постановлением администрации городского округа Кинешма №1294н от 14.06.2012 года.

Директор МУП «Аварийно-диспетчерская служба г. Кинешмы»

Н.А. Гаприладимли

Собственник

