

Договор управления многоквартирным домом

г. Ростов-на-Дону

« ____ » _____ 20 __ года

собственник помещения № _____, в многоквартирном доме по адресу: г. Ростов-на-Дону, _____ площадь помещений _____ м², действующий на основании Свидетельства о государственной регистрации права собственности (договор-купли продажи)

(постоянно зарегистрировано в указанном помещении _____ человек), именуемый в дальнейшем «**Потребитель**», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Коммунальщик Дона» г. Ростова-на-Дону (ООО «Коммунальщик Дона») в лице директора Захарова О. А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», с другой стороны (совместно именуемые – «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**»), заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее по тексту Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников жилых и нежилых помещений, на условиях решения № _____ от _____ общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, находящегося по адресу: г. Ростов-на-Дону, _____ (далее по тексту – «**Многоквартирный дом**»), согласованных с Управляющей организацией.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Потребителей Многоквартирного дома.

1.3. Управляющая организация по поручению собственников помещений Многоквартирного дома, в течение срока действия настоящего Договора, за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению Многоквартирным домом, а именно:

а) оказывать услуги и выполнять работы по управлению Многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Потребителей в Многоквартирном доме в порядке и на условиях настоящего Договора;

б) предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в Многоквартирном доме на законных основаниях в порядке и на условиях настоящего Договора;

в) выбирать специализированные и подрядные (прочие) организации для реализации своих полномочий, а также заключать с ними соответствующие договоры от собственного имени и за счет Потребителей.

г) осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, в порядке и на условиях настоящего Договора.

1.4. Состав общего имущества Многоквартирного дома указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.5. На момент заключения настоящего Договора границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации при исполнении настоящего Договора приведены в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.6. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме приведен в Приложении № 3 к настоящему Договору. Перечень работ и услуг может быть изменен по обоюдному согласию Сторон, при этом изменения утверждаются на общем собрании собственников помещений Многоквартирного дома. Изменение перечня работ и услуг влечет за собой изменение цены настоящего Договора.

1.7. Управление Многоквартирным домом, исходя из его технического состояния и задания собственников помещений, осуществляется по настоящему Договору в целях сохранения Многоквартирного дома в существующем состоянии, отвечающем требованиям надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме.

1.8. Информация об Управляющей организации, в т.ч. о её службах, контактных телефонах, режиме работы и другая, включая информацию о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства РФ, приведена в Приложении № 4 к настоящему Договору, а также на официальном сайте Управляющей организации.

2. Сроки начала и окончания деятельности

по управлению Многоквартирным домом по настоящему Договору

2.1. Настоящий Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами и действует в течении пяти лет. Порядок подписания настоящего Договора и условия хранения настоящего Договора установлены в п. 11.1. настоящего Договора.

2.2. Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также к осуществлению иной деятельности - с даты начала управления Многоквартирным домом, а к предоставлению коммунальных услуг – с даты начала поставки коммунальных ресурсов, определяемой в договорах о приобретении коммунальных ресурсов, заключенных Управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией, но не ранее даты начала управления Многоквартирным домом.

2.3. Управляющая организация прекращает деятельность по управлению многоквартирным домом с даты расторжения настоящего Договора в порядке и в случаях, предусмотренных статьей 9. настоящего Договора.

2.4. Прекращение предоставления Управляющей организацией одной или нескольких из коммунальных услуг, без прекращения деятельности по управлению Многоквартирным домом в остальной её части, составляющей

предмет настоящего Договора, допускается по инициативе ресурсоснабжающей организации или Потребителя в соответствии с действующим законодательством РФ, с даты расторжения договора о приобретении коммунального ресурса, заключенного Управляющей организацией с соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

3. Порядок взаимодействия собственников помещений и Управляющей организации при осуществлении деятельности по управлению Многоквартирным домом

3.1. Потребители и Управляющая организация при осуществлении деятельности по управлению Многоквартирным домом обязаны руководствоваться Жилищным кодексом РФ, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами законодательства и иных правовых актов, относящихся к деятельности по управлению многоквартирными домами, а также предписаниями государственных органов, выдаваемыми в адрес собственников помещений или Управляющей организации при осуществлении контрольных проверок деятельности по управлению Многоквартирным домом.

3.2. Потребители помещений в целях взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам управления Многоквартирным домом определяют совет Дома и Председателя совета дома (далее по тексту – **«Уполномоченных лиц»**), информация о таких лицах, их контактных телефонах, сроке действия полномочий, а также порядок изменения такой информации предоставляется собственниками Управляющей организацией.

3.3. Требования к пользователям помещений в многоквартирном доме по соблюдению правил пользования помещениями, а также к собственникам помещений, предоставляющим принадлежащие им помещения в пользование гражданам по договору социального найма и найма другим лицам по договору аренды или безвозмездного пользования (далее по тексту – **«Потребителям»**), обеспечивающие исполнение условий настоящего Договора, приведены в Приложении № 5 к настоящему Договору.

3.4. Управляющая организация в целях исполнения настоящего Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в Многоквартирном доме. Потребитель в соответствии с ФЗ от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», даёт согласие Управляющей компании на обработку своих персональных данных, необходимую для целей настоящего Договора. Согласие дано на всё время действия настоящего Договора. При этом все предоставленные Потребителем персональные данные являются полными и точными, и для их подтверждения Пользователь предоставляет соответствующие документы (по мере изменения данных).

3.5. В случае невыполнения Потребителем (денежного обязательства (оплаты услуг) по настоящему Договору Управляющая организация имеет право уведомлять Потребителя о необходимости выполнить указанное денежное обязательство путём смс уведомлений, указания задолженности в квитанциях, писем, размещения на досках объявлений (с указанием суммы долга только квартиры), на рассылку и размещение которых Потребитель даёт свое согласие.

3.6. Привлечение Управляющей организацией для целей исполнения своих обязательств по настоящему Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Управляющей организацией самостоятельно.

3.7. Потребители помещений и Управляющая организация совместно участвуют в организации и проведении годовых и внеочередных общих собраний собственников помещений в Многоквартирном доме (далее по тексту – **«Общее собрание собственников МКД»**), если принятие решений такими собраниями необходимо в целях исполнения, изменения, прекращения настоящего Договора. Инициатором проведения собрания собственников может быть любой собственник помещения Многоквартирного дома и Управляющая организация.

3.8. Управляющая организация представляет собственникам помещений за предыдущий год ежегодный отчет о выполнении условий настоящего Договора путем его размещения на сайте управляющей организации, либо иным способом, во втором квартале текущего года.

4. Порядок осуществления деятельности по управлению Многоквартирным домом

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

4.1.1. Перечень выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества (далее по тексту – **«Перечень работ, услуг»**) на весь период действия настоящего Договора приведен в Приложении № 3 к настоящему Договору и включает:

- Перечень работ, услуг по управлению Многоквартирным домом и содержанию общего имущества;
- Перечень работ по текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома;
- Непредвиденные работы текущего и капитального характера.

4.1.2. Периодичность и сроки выполнения работ, оказания услуг (далее по тексту – **«График выполнения работ, оказания услуг»**) в первом году действия настоящего Договора, включенных в Перечень работ, услуг по управлению Многоквартирным домом и содержанию общего имущества приведены в Приложении № 3 к настоящему Договору и согласованы Сторонами на весь срок действия настоящего Договора.

4.1.3. В случае изменения Перечня работ, услуг Потребителем, в т.ч. включение в настоящий Договор Перечня работ по капитальному ремонту общего имущества, а также изменения порядка выполнения и оказания работ, услуг Потребитель уведомляет об этом Управляющую организацию, путем предоставления протокола общего собрания Многоквартирного дома.

4.1.4. Перечень работ, услуг предусматривает выполнение непредвиденных работ текущего и капитального характера, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть при заключении настоящего Договора и необходимость выполнения которых может возникнуть в период действия настоящего Договора. О необходимости выполнения неотложных непредвиденных работ по их видам и объемам Управляющая организация уведомляет собственников помещений в разумный срок, при возможности предварительного уведомления – до начала выполнения таких работ.

При выполнении неотложных непредвиденных работ текущего и капитального характера Управляющая организация может самостоятельно принимать решения по изменению оказания услуг, выполнения работ, включенного в Перечень работ, услуг.

4.1.5. Порядок признания работ, услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме выполненными, невыполненными, выполненными несвоевременно, некачественно или не в полном объеме, а также порядок приемки работ оформляется актом работ по форме, указанной в Приложении № 7.

4.1.6. Приемка выполненных Управляющей организацией работ, включенных в Перечень работ, услуг, а также неотложных непредвиденных работ, осуществляется уполномоченным лицом, либо собственниками помещений.

Оказание услуг подтверждается ежемесячно, с учетом наличия или отсутствия претензий потребителей по перечню, периодичности и качеству оказанных услуг в течение истекшего месяца, по состоянию на последний день месяца.

Сдача-приемка выполненных работ, оказанных услуг удостоверяется актами выполненных работ, оказанных услуг по форме, указанной в Приложении № 7 к настоящему Договору, подписанными Управляющей организацией и уполномоченным лицом, принимающим работы, либо иным собственником помещений.

В случае неявки уполномоченного лица для приемки работ, услуг или не подписания акта без обоснованных причин в течение 3-х рабочих дней, акт выполненных работ, оказанных услуг подписывается Управляющей организацией в одностороннем порядке. Работы, услуги, удостоверенные односторонним актом в указанных случаях, считаются принятыми собственниками.

4.1.7. Акты выполненных работ и оказанных услуг, оформляются в указанном в п. 4.1.6. настоящего Договора порядке в следующие сроки:

- о выполнении работ, оказании услуг по управлению Многоквартирным домом и содержанию общего имущества – ежемесячно до последнего числа каждого месяца;
- о выполнении работ по текущему (капитальному) ремонту общего имущества – в течение 3 рабочих дней после дня окончания выполнения работ или этапа работ, если продолжительность ремонтных работ составляет более одного месяца;
- о выполнении неотложных непредвиденных работ – в течение 3 рабочих дней после дня окончания выполнения таких работ.

4.1.8. Техническое обслуживание, ремонт и диагностика внутридомового газового оборудования проводится специализированной организацией за счет дополнительных средств, собранных собственниками или нанимателями помещений в МКД, исходя из стоимости проведения работ на дату проведения указанных работ.

4.2. Порядок предоставления и учет потребления коммунальных услуг:

4.2.1. Управляющая организация предоставляет Потребителям следующие коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, обращение с твердыми коммунальными отходами, путем заключения Управляющей организацией от своего имени в интересах Потребителей договоров с ресурсоснабжающими и иными организациями.

В случае отказа ресурсоснабжающей организации в заключении такого договора Управляющая организация уведомляет Потребителей о причинах такого отказа. Потребители вправе заключить договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, приняв такое решение на общем собрании собственников многоквартирного дома.

4.2.2. Условия предоставления Потребителям коммунальных услуг определяются в соответствии с утвержденными Постановлением Правительством РФ №354 «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме» (далее по тексту – «Правила»).

4.2.3. Управляющая организация выступает в качестве посредника в правоотношениях с ресурсоснабжающими организациями и собственниками жилых помещений. Начисление и сбор коммунальных платежей осуществляет Управляющей организацией самостоятельно, денежные средства, поступающие на расчетный счет Управляющей организации от Потребителей в виде платы за жилищно-коммунальные услуги и перечисляются в адрес ресурсоснабжающих организаций.

4.2.4. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета Потребитель обязан ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания исполнителю коммунальных услуг или уполномоченному им лицу не позднее 26-го числа текущего месяца. Стороны могут согласовать дополнительные условия, подлежащие исполнению: порядок представления соответствующей информации, представление сведений о количестве проживающих и другое.

4.2.5. Потребители нежилых помещений представляют Управляющей организации информацию о принятом ими порядке покупки коммунальных ресурсов и (или) коммунальных услуг: с заключением договора ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями или без заключения такого договора.

4.3. Порядок осуществления иной деятельности:

4.3.1. Иная деятельность заключается в обеспечении Управляющей организацией на возмездной основе выполнения для Потребителей следующих видов услуг (далее по тексту – **«Иные работы, услуги» на договорной основе, согласно прейскуранту цен**):

- а) установка индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета коммунальных ресурсов;
- б) изготовление и выдача ключей к кодовым замкам подъездов.
- в) другие услуги.

4.3.2. Иные работы, услуги по их видам, установленным в п. 4.3.1. настоящего Договора, выполняются или оказываются по индивидуальным заявкам потребителей.

С условиями и порядком выполнения и оказания иных работ, услуг потребители вправе ознакомиться при непосредственном обращении в Управляющую организацию. В целях выполнения таких работ, оказания таких услуг непосредственно в помещении потребителей, соответствующие потребители обязаны обеспечить доступ в помещение, а также к объектам выполнения работ и оказания услуг работникам Управляющей организации или её Представителю.

5. Порядок определения цены настоящего Договора

5.1. Порядок определения цены настоящего Договора:

5.1. Цена настоящего Договора устанавливается в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, стоимости предоставленных коммунальных услуг, а также стоимости иных работ, услуг, которые составляют предмет настоящего Договора.

5.2. В цену настоящего Договора не включаются целевые средства, получаемые Управляющей организацией Потребителей в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения, предназначенные для создания резервов на ремонт общего имущества, а также для создания резерва на выполнение непредвиденных работ при принятии общим собранием собственников решения о накоплении денежных средств на проведение ремонтных работ.

5.3. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определяется Управляющей организацией, исходя из планово-договорной стоимости соответствующих работ, услуг, с учетом требований действующего законодательства РФ.

5.4. Планово-договорная стоимость работ, услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определенная на дату заключения настоящего Договора, указывается в Перечне работ, услуг, приведенном в Приложении № 3 к настоящему Договору.

5.5. Стоимость выполненных Управляющей организацией непредвиденных неотложных работ, собственники помещений обязаны компенсировать Управляющей организации путем внесения средств на возмещение расходов Управляющей организации помимо платы за содержание и ремонт жилого помещения, не позднее 10 числа месяца, следующего за месяцем выполнения работ.

Расходы Управляющей организации по выполнению непредвиденных неотложных работ, в размере стоимости работ, не учтенной при установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, подлежат возмещению Управляющей организации собственниками помещений. При этом Управляющая организация предоставляет отчет о выполненных работах собственникам помещений.

Расходы Управляющей организации по выполнению непредвиденных неотложных работ, в размере стоимости работ, не учтенной при установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, подлежат возмещению Управляющей организации собственниками помещений. Расходы возмещаются путем оплаты каждым собственником помещений стоимости, выполненных непредвиденных неотложных работ, соразмерно его доле в общем имуществе многоквартирного дома, исходя из размера ежемесячного возмещения, до полного погашения суммы, приходящейся на каждого собственника, или до принятия иного решения на общем собрании собственников, либо до достижения соглашения об изменении Перечня работ, услуг.

5.6. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объема (количества) фактически предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством РФ для расчетов за коммунальные услуги (далее по тексту – **«Регулируемые тарифы»**), с учетом перерасчетов и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном Правилами, а также иных заключенных возмездных договоров.

5.7. Стоимость иных работ, услуг, не включенных в предмет настоящего Договора, определяется соответственно видам и объемам таких выполняемых работ, услуг по прейскуранту цен, устанавливаемому Управляющей организацией. Управляющая организация самостоятельно определяет срок действия цен на такие работы, услуги.

6. Порядок определения размера платы по настоящему Договору и порядок её внесения

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

6.1.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается для собственников жилых и нежилых помещений соразмерно планово-договорной стоимости работ, услуг, устанавливаемой в Перечне работ, услуг, в расчете на один квадратный метр общей площади помещений в Многоквартирном доме.

6.1.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (далее по тексту – **«Размер платы»**) устанавливается решением общего собрания собственников Многоквартирного дома на каждый год действия настоящего Договора (протокол от _____ № _____) и указывается в Перечне работ, услуг.

Размер платы на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго, подлежит ежегодной индексации на индекс потребительских цен в Российской Федерации на жилищно-коммунальные услуги с начала отчетного (текущего) года в процентах к соответствующему периоду предыдущего года, определенный и официально опубликованный в порядке, установленном действующем законодательством.

Если решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, указанном в настоящем пункте Договора, не утвержден иной размер платы, применяется размер платы, рассчитанный Управляющей организацией на индекс потребительских цен в Российской Федерации на жилищно-коммунальные услуги.

6.1.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения (плата за жилье), включает в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не может быть меньше установленной органами местного самоуправления (постановлений Мэра города Ростова-на-Дону) платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Потребители помещений могут устанавливать не весь тариф, а его отдельные составляющие. В этом случае остальные составляющие тарифа будут взяты из действующих распоряжений/постановлений Мэра города Ростова-на-Дону.

6.1.4. Плата за содержание и ремонт жилого помещения для каждого Потребителя помещения определяется ежемесячно исходя из размера платы, определенного в порядке и на условиях настоящего Договора, а также доли каждого Потребителя в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего Потребителю помещения.

6.1.5. Оплата за потребленные коммунальные ресурсы производится на основании Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства от 06.05.2011 N 354 и на основании других нормативных актов. Общедомовые нужды по ГВС, ХВС и электроэнергии распределяются полностью по Постановлению № 354 пропорционально общепользуемой площади помещения.

6.1.6. Потребители помещений передают полномочия на заключение и расторжение возмездных договоров от пользования общим имуществом (реклама, аренда и т.д.). Доходы от пользования общим имуществом (реклама, аренда и т.д.), поступающие в Управляющую организацию используются для содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

6.2. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги:

6.2.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за каждую из коммунальных услуг, которые предоставляет Управляющая организация потребителям в Многоквартирном доме. Плата за коммунальные услуги определяется за каждый календарный месяц (далее по тексту – «**Расчетный месяц**»).

6.2.2. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифами, установленными Региональной службой по тарифам, органами местного самоуправления города, Правилами предоставления коммунальных услуг, заключенными договорами. При изменении/повышении тарифов или стоимости на коммунальные услуги Исполнитель производит Потребителям соответствующий перерасчет со дня их изменения.

6.2.3. Требования к обеспечению своевременного учета потребления коммунальных услуг Управляющей организацией и потребителями, а также порядок определения размера платы с учетом особенностей, связанных с техническими условиями предоставления и (или) учета коммунальных услуг приведены в Приложении № 3 к настоящему Договору.

6.2.4. По жилому помещению, не оборудованному индивидуальным прибором учета, принадлежащему собственнику – гражданину, в котором отсутствуют зарегистрированные граждане, размер платы за коммунальные услуги, определяемый в зависимости от количества проживающих, рассчитывается соответственно количеству собственников такого помещения.

6.2.5. В плату по настоящему Договору за коммунальные услуги не включается плата за коммунальные ресурсы, оплачиваемая (арендаторами) нежилых помещений по заключенным ими договорам с ресурсоснабжающими организациями. Размер такой ежемесячной платы сообщается такими собственниками (арендаторами) в Управляющую организацию в срок, установленный Договором для снятия показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.

6.3. Порядок определения платы за иные работы, услуги:

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

6.3.2. По соглашению между потребителем и Управляющей организацией плата за установку индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета может устанавливаться из расчета ежемесячного её внесения до полной оплаты стоимости работ по установке таких приборов учета.

6.4. Внесение платы по настоящему Договору

6.4.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги, иные работы, услуги, вносится лицами, обязанными вносить такую плату в соответствии с жилищным законодательством и Договором (далее – плательщики), в Управляющую организацию, в том числе через ее платежных агентов. В случае, указанном в п.6.4.4 Договора плата за коммунальные услуги может вноситься в ресурсоснабжающую организацию, в том числе через ее платежных агентов.

6.4.2. Наймодатели жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда (некоммерческого использования), вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги в части разницы между размером такой платы, установленным по условиям Договора для собственников помещений, и размером такой платы, установленным для нанимателей соответствующих жилых помещений органом местного самоуправления.

6.4.3. Срок внесения платы по Договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем.

6.4.4. Плата за коммунальные услуги вносимая собственниками в ресурсоснабжающую организацию (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) не приводит к изменению условий Договора. Соответствующая информация доводится Управляющей организацией до плательщиков в порядке, установленном в Приложении №6 к Договору.

6.4.5. Плата по Договору, если иное не установлено условиями Договора, вносится на основании платежных документов, составляемых Представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями, и предъявляемых к оплате плательщикам до 10 числа месяца, следующего за расчетным. Порядок предъявления к оплате плательщикам платежных документов для внесения платы по Договору приведен в Приложении №8 к Договору.

6.4.6. Неиспользование Потребителями, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке и в случаях, которые утверждаются Правительством РФ.

6.4.7. Оплата пеней за несвоевременно и (или) не полностью внесенную плату по настоящему Договору производится плательщиком Управляющей организации по выставляемому ему платежному документу.

6.4.8. Оплата иных работ, которые оказываются Управляющей организацией по заявкам потребителей (в т.ч. с участием Представителя Управляющей организации по эксплуатации приборов учета), производится потребителями по согласованию с Управляющей организацией путем внесения предоплаты их стоимости либо оплаты работ, услуг после их фактического выполнения на банковский счет, отдельной строкой в ежемесячной квитанции или в кассу Управляющей организации.

6.4.9. Потребитель несет бремя содержания, принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

6.4.10. Вносимые собственниками помещений денежные средства на расчетный счет Управляющей компании по статье «содержания общего имущества» являются собственностью Управляющей компании.

7. Права и обязанности по настоящему Договору

7.1. Управляющая организация обязана:

7.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и законодательством РФ в интересах Потребителей.

7.1.2. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и устранять аварии, а также выполнять заявки Потребителя в сроки, установленные законодательством РФ и настоящим Договором.

7.1.3. Обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.

7.1.4. Хранить и актуализировать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные, связанные с управлением Многоквартирным домом документы, вносить в техническую документацию изменения, отражающие информацию о выполняемых работах и о состоянии Многоквартирного дома в соответствии с результатами проводимых осмотров и выполняемых работ.

7.1.5. Организовать и вести прием Потребителей по вопросам, касающимся управления Многоквартирным домом.

7.1.8. Производить перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с порядком, установленным настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

7.1.9. По требованию Потребителей, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством РФ, выдавать или организовывать выдачу справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета или его копии и иных предусмотренных законодательством РФ документов, в т.ч. для предоставления потребителям мер социальной поддержки.

7.1.10. По требованию потребителей, в т.ч. с участием Представителя, производить сверку платы по настоящему Договору и выдачу справок, подтверждающих правильность начисления платы, а также правильность начисления установленных настоящим Договором неустоек (штрафов, пени) в порядке и в сроки, установленные Приложение № 6 к настоящему Договору.

7.1.11. На основании письменной заявки потребителя направлять своего специалиста (представителя) для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу и (или) имуществу и (или) помещению(ям) собственника (потребителя). Обращение Потребителя к Управляющей организации по истечении двух дней с момента возникновения ущерба, освобождает Управляющую организацию от обязанности возмещения понесенного вреда, в соответствии с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и

пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354.

7.1.12. Обеспечить возможность осуществления потребителей контроля за исполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору.

7.1.13. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей на качество по содержанию и ремонту общего имущества и предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в сроки, установленные жилищным законодательством направлять потребителю ответ о ее (его) удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

7.1.14. Предоставить Потребителю, во втором квартале текущего года, следующего за отчетным письменный отчет об исполнении условий настоящего Договора (результатах исполнения взятых обязательств) за отчетный год, путем размещения на сайте Управляющей организации, либо путем его размещения на обратной стороне счет-квитанции, либо предоставления Уполномоченному лицу.

Если в течение пятнадцати календарных дней, с момента предоставления Управляющей организацией Отчета о выполненных работах, от собственников помещений МКД, не поступило письменных возражений, то данный Отчет о выполненных работах считается принятым собственниками МКД.

7.1.15. Во исполнение положений ФЗ № 261 «Об энергосбережении» Управляющая организация вправе предложить перечень рекомендованных мероприятий и работ, а также бюджет затрат и экономии по оптимизации расходов на оплату энергоресурсов в многоквартирном доме.

7.1.16. Осуществлять раскрытие информации в отношении многоквартирных домов, находящихся в управлении, согласно действующим законодательствам.

7.1.17. Нести иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и жилищным законодательством РФ.

7.2. Управляющая организация вправе:

7.2.1. Самостоятельно определить очередность, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых по содержанию и ремонту общего имущества, в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Потребителей и ее производственных возможностей, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома. При невозможности исполнения обязательства - перенести исполнения данного обязательства на следующий год.

7.2.2. Требовать от плательщиков внесения платы по настоящему Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

7.2.3. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг потребителям в соответствии с порядком, установленным Правилами.

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

7.2.5. Требовать допуска в заранее согласованное с собственником помещения и (или) потребителем время, представителей Управляющей организации, специализированных и ресурсоснабжающих организаций (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные Правилами.

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

7.2.7. Управляющая организация вправе заключать договоры и распоряжаться средствами от пользования общим имуществом, полученными за счет взносов в резерв оборотных средств и прочих поступлений средств от сдачи помещений/общего имущества в аренду, размещения оборудования и рекламы сторонних лиц и т.п. После вычета установленных законодательством соответствующих налогов и 25% от суммы, в качестве вознаграждения причитающейся Управляющей организации, эти средства могут направляться на оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, на ликвидацию аварий и другое.

7.2.8. При выявлении Управляющей организации факта проживания в квартире Потребителя лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Потребителя, вправе в соответствии с законодательством, Правилами произвести расчет по количеству проживающих.

7.2.9. Заключать по поручению, на условиях и за счет Потребителя договоры с организациями, предоставляющими прочие услуги, в т.ч. по охране многоквартирного дома и придомовой территории; по монтажу и обслуживанию систем теле- и радиовещания; по монтажу и обслуживанию телекоммуникационных систем (телефон и Интернет), по страхованию мест общего пользования на случай пожара, взрыва, аварий и д.р., в том числе устанавливать и изменять в соответствии с рыночными условиями размер платы за использование третьими лицами общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

7.2.10. Производить расчет оплаты коммунальных услуг с использованием утвержденных на территории города нормативов потребления в случае не предоставления Потребителем исполнителю или уполномоченным им лицам данных о показаниях индивидуальных приборов учета.

7.2.11. Осуществлять проверку наличия или отсутствия индивидуальных, общих, комнатных приборов учета, распределителей и их технического состояния, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей, а также соответствия индивидуальных приборов учета требованиям действующего законодательства РФ, путем обхода занимаемых Потребителем помещений в заранее согласованное с Потребителем устно время доступа в занимаемое им помещение.

7.2.12. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством РФ в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц, уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.

7.2.13. Использовать безвозмездно нежилые помещения площадью (согласно технической документации), относящиеся к общему имуществу Собственников, для выполнения услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

7.2.14. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, являющихся общим имуществом Собственников.

7.2.15. Управляющая организация вправе поручить работы и услуги по начислению, распечатке и доставке квитанций, снятию показаний приборов учета, сбору, расщеплению, перечислению платежей за жилое помещение и коммунальные услуги иным организациям, без письменного уведомления и согласия собственников многоквартирного дома на обработку персональных данных.

7.2.16. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством РФ.

7.3. Потребитель обязан:

7.3.1. Своевременно и полностью вносить плату по Договору.

7.3.2. Предоставлять Управляющей организации информацию, необходимую для расчета платы за коммунальные услуги, в порядке и в сроки, установленные Договором и Правилами, а также копию свидетельства о регистрации права собственности на помещения или выписку из ЕГРП, или иные основания пользования помещением, паспортные данные, контактные телефоны.

Предоставлять в течение трех рабочих дней сведения о заключенных договорах найма (аренды, безвозмездного пользования), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также коммунальные услуги возложена Потребителем полностью или частично на нанимателя (арендатора, пользователя) с указанием Ф.И.О. нанимателя (наименования и реквизитов организации – арендатора, пользователя), о смене нанимателя (арендатора, пользователя), а также информацию об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих и извещать Управляющую организацию об изменениях, касающихся смены собственника жилого и нежилого помещения.

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

7.3.4. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами лестничные клетки, чердаки, запасные выходы, коридоры, лестничные марши, подвалы. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества, и предметы. Не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования, а также порчи общедомового имущества.

7.3.5. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

7.3.6. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций Многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

7.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств.

7.3.8. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных), приборов учета немедленно сообщать о них письменно по электронной почте или устно по телефону в Управляющую организацию и (или) аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

7.3.9. При неиспользовании помещения сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии потребителя.

7.3.10. Не нарушать проектную систему естественного воздухообмена занимаемых помещений.

7.3.11. Не использовать теплоноситель в системе не по прямому назначению: (подогрев полов, слив теплоносителя и др.)

7.3.12. Не производить перенос и (или) устройство дополнительных радиаторов отопления в застекленных лоджиях и балконах и не устанавливать дополнительные секции приборов отопления без согласования с Управляющей компанией (*установка более мощных отопительных приборов ведет к разбалансировке тепла по стояку отопления, что влияет на качество получаемой услуги отопления всеми потребителями и приводит к повышению затрат на приобретение данной услуги*).

7.3.13. Не устанавливать, не подключать, не использовать электробытовые приборы и машины мощностью превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети.

7.3.14. Не устанавливать без согласования с Управляющей организацией телевизионные и иные приемопередающие антенны на фасаде, крыше, чердачных помещениях и техническом этаже многоквартирного дома. Не устанавливать кондиционеры, сплит-системы, спутниковые антенны, а также дополнительное оборудование, коммуникации, сооружение и т.д., без согласования с Управляющей организацией и в нарушение порядка пользования общим имуществом.

7.3.15. Не использовать общедомовое имущество (фасад, козырьки и т.д.) для размещения рекламных (или) информационных конструкций без заключения договора с «Управляющей организацией».

При нарушении Потребителем своих обязанностей по настоящему Договору, Потребитель обязан за свой счет устранить нарушения в сроки, установленные Управляющей организацией, и возместить убытки, а при не устранении нарушений – оплатить расходы Управляющей организации на их устранение и возместить убытки.

7.3.16. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории.

7.3.17. Самостоятельно за счет собственных средств осуществлять вывоз строительного мусора во время проведения ремонтных работ в принадлежащем помещении или оплатить Управляющей организации в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора согласно выставленного Управляющей организацией счета.

7.3.18. Не допускать возникновения аварийных ситуаций на инженерных внутриквартирных сетях и оборудовании.

7.3.19. Выбрать, в течение 30 дней с момента утверждения договора управления многоквартирным домом на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме, уполномоченное лицо для представления интересов всех собственников помещений перед Управляющей организацией.

7.3.20. В случае временного отсутствия сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов.

7.3.21. Согласовать в порядке, установленном Управляющей организацией установку индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

7.3.22. Соблюдать требования, обеспечивающие исполнение настоящего Договора, установленные в Приложении № 5 к настоящему Договору.

7.3.23. Нести иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и жилищным законодательством РФ.

7.4. Потребители имеют право:

7.4.1. Требовать от Представителя Управляющей организации по расчетам с потребителями или от Управляющей организации уменьшения платы за коммунальные услуги в случае предоставления потребителю мер социальной поддержки (льгот) к такой плате после представления документов, подтверждающих право потребителей на соответствующие меры социальной поддержки.

7.4.2. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору с предоставлением соответствующих документов подтверждающих данные факты.

7.4.3. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного плательщику к уплате размера платы по настоящему Договору, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией плательщику (штрафов, пеней).

7.4.4. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества выполненных работ, предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления соответствующего акта по форме, приведенной в Приложении № 9 к настоящему Договору.

7.4.5. Требовать в порядке, изменения размера платы за коммунальные услуги, в случаях и в порядке, которые установлены Правилами и настоящим Договором, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении.

7.4.6. Извещать Управляющую организацию в течение 5 дней об изменении числа проживающих. При выяснении Управляющей организацией факта проживания в квартире Потребителя лиц, не зарегистрированных

в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Потребитель обязан произвести оплату по количеству проживающих.

7.4.7. По всем спорным вопросам, возникающим у потребителей в отношениях с Представителями Управляющей организации, обращаться в Управляющую организацию.

7.4.8. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору.

7.4.9. Осуществлять иные права, предусмотренные настоящим Договором и законодательством РФ.

8. Ответственность по настоящему Договору

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая организация, Потребители несут ответственность, в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

8.2. Ответственность Управляющей организации.

8.2.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством РФ.

8.2.2. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- действий (бездействий) Потребителей и лиц, проживающих в помещениях Потребителей;
- использованием Потребителей общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства РФ;
- необеспечением Потребителей своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража, закрытия доступа к инженерным коммуникациям и др.).

8.2.3. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего Договора.

8.2.4. Управляющая организация не несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества, если Потребители не профинансировали его содержание и ремонт.

8.3. Ответственность потребителей:

8.3.1. Потребитель, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязан уплатить Управляющей организации пени в размере, установленном законодательством РФ.

8.3.2. Потребитель, не обеспечивший допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Потребителями, нанимателями, членами их семей, Владельцами нежилых помещений).

8.3.3. В случае выявления факта иного количества проживающих и не внесения за них платы за коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта в установленном законодательством порядке, Управляющая организация вправе взыскать с Потребителя жилых помещений и нанимателей жилых помещений плату, не полученную по настоящему договору.

9. Условия изменения и расторжения настоящего Договора

9.1. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

9.2. В одностороннем порядке:

- а) по инициативе Потребителя в случае:
- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложения соответствующего документа;
 - по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора Общим собранием принято решение о выборе другой управляющей организации или об изменении способа управления этим домом. Об этом решении управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей уполномоченным представителем дома подлинного протокола решения Общего собрания, и иных документов, подтверждающих правомерность принятого решения;
 - решение Общего собрания в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора может быть принято лишь при условии неисполнения, либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией принятого на себя обязательства. При этом обязательно предоставляются задокументированные доказательства существенного нарушения условий Договора, а также документы, подтверждающие правомерность принятого Общим собранием решения;

б) по инициативе Управляющей организации, о чём Потребитель должен быть предупреждён не позже, чем за три месяца до расторжения настоящего договора в случае если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
- собственники помещений в Многоквартирном доме на своём общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;
- собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору либо своими действиями существенно затрудняют условия деятельности Управляющей организации.

9.3. 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.

9.4. Настоящий Договор в случае его расторжения в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случаев смерти Потребителя - физического лица или ликвидации Управляющей организации.

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

В случае если платежи собственников не покрывают расходы Управляющей организации, понесенные в связи с исполнением Договора, а также инвестиционную составляющую, внесенную Управляющей организацией, она вправе до начислить и взыскать с собственников соответствующие расходы.

9.5. Если после заключения Договора будет принят закон или иной нормативно-правовой акт, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, то применению подлежат правила, содержащиеся в принятом законе или ином нормативно-правовом акте, а настоящий Договор должен быть приведен в соответствие с ним.

9.6. При изменении способа управления или выборе иной управляющей организации Общее собрание обязано соблюсти следующий регламент:

- В повестке собрания и бланке голосования должен быть предусмотрен отказ от исполнения обязательств Управляющей организацией в связи с нарушением ею условий заключенного договора. Должны быть приведены документированные (активированные) факты не исполнения обязательств Управляющей организацией.
- На Общем собрании должно быть выбрано уполномоченное лицо и наделено полномочиями на уведомление Управляющей организации о досрочном расторжении договора с ней.

Уполномоченное лицо должно уведомить в письменной форме Управляющую организацию о досрочном расторжении договорных отношений.

10. Порядок разрешения споров

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

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

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

11. Порядок подписания и хранения настоящего Договора, приложения к настоящему Договору

11.1. Подписание и хранение настоящего Договора осуществляется в следующем порядке:

Настоящий Договор составляется в двух экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр, у собственника помещений.

Экземпляр настоящего Договора, составленный как для Потребителей, так и для Управляющей организации, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему.

Указанные экземпляры Договора являются идентичными на дату заключения Договора.

11.2. Все Приложения к настоящему Договору, оформляемые в порядке, установленном настоящим Договором, являются неотъемлемой частью настоящего Договора и действуют на период, указанный в них или установленный Договором.

11.3. Приложения:

- № 1 «Общие характеристики МКД и состав общего имущества многоквартирного дома.
- № 2 «Границы эксплуатационной ответственности».
- № 3 «Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определение их стоимости и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения».
- № 4 «Информация об Управляющей организации, о ее представителях, контролирующих органах»
- № 5 «Требования к пользователям помещений в многоквартирном доме, наймодателям и арендодателям, обеспечивающие исполнение условий Договора».
- № 6 «Порядок представления Управляющей организацией собственникам помещений и иным потребителям в многоквартирном доме информации об исполнении Договора».
- № 7 «АКТ о приемке оказанных услуг и выполненных работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме».

- № 8 «Порядок предъявления платежных документов для внесения платы по Договору».
- №9 «АКТ установления факта непредставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества»
- № 10 «Порядок изменения Перечня работ, услуг».

12. Адреса и реквизиты Сторон:

Управляющая организация:

ООО «Коммунальщик Дона»
344029, г. Ростов-на-Дону,
юр. адрес: ул. Metallургическая, 20
факт. адрес: ул. Metallургическая, 20,
ИНН 6166063133
КПП 616601001
р/сч. 40702810252090001618
в Юго-Западном банке ОАО
«Сбербанк России» г. Ростова-на-Дону
кор/сч. 30101810600000000602
БИК 046015602
e-mail: info@ooo-kd.ru

Директор ООО «Коммунальщик Дона»

_____/Захаров О. А. /
М.П.

Потребитель:

Собственник помещения:

Сведения о Собственнике помещения

(Ф.и.о. гражданина, № помещ. правоустанавливающие документы
на жилое помещение, подпись)

(или) Представитель Собственника помещения

(№ помещения)

по доверенности от _____ № _____
(доверенность прилагается) М.п. – (для юридического лица)

**Форма общей характеристики и состава общего имущества
многоквартирного дома**

1. Общая характеристика Многоквартирного дома:

Кадастровый номер многоквартирного дома: _____.
Серия, тип постройки: _____.
Год постройки: _____.
Общая площадь дома: _____.
Класс энергетической эффективности дома: _____.
Количество помещений в доме: жилые - _____; нежилые - _____;
Общая площадь жилых помещений: _____.
Общая площадь нежилых помещений: _____.
Общая площадь помещений входящих в состав общего имущества Собственников: _____.

Состав общего имущества многоквартирного дома.

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

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

Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации:

Управляющая организация исполняет предусмотренные условиями настоящего Договора обязательства по надлежащему содержанию общего имущества, границы которого определяются исходя из Правил содержания общего имущества, утвержденных Правительством РФ.

2.1. Внешние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации по настоящему Договору, определяются:

2.1.1. по обслуживанию придомовой территории в границах земельного участка для Многоквартирного дома;

2.1.2. по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, используемых для предоставления коммунальных услуг – место установки коллективного (общедомового) прибора учета объемов соответствующего коммунального ресурса, а при отсутствии такого прибора учета – место, определяемое соединением границ общего имущества и границ внутридомовых инженерных систем, входящих в состав внешних сетей инженерно-технического обеспечения Многоквартирного дома.

2.2. Внутренние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации, определяемые исходя из границ общего имущества и границ сетей инженерно-технического обеспечения и оборудования, находящихся внутри помещений, принадлежащих собственникам и не относящихся к общему имуществу собственников помещений Многоквартирного дома, устанавливаются:

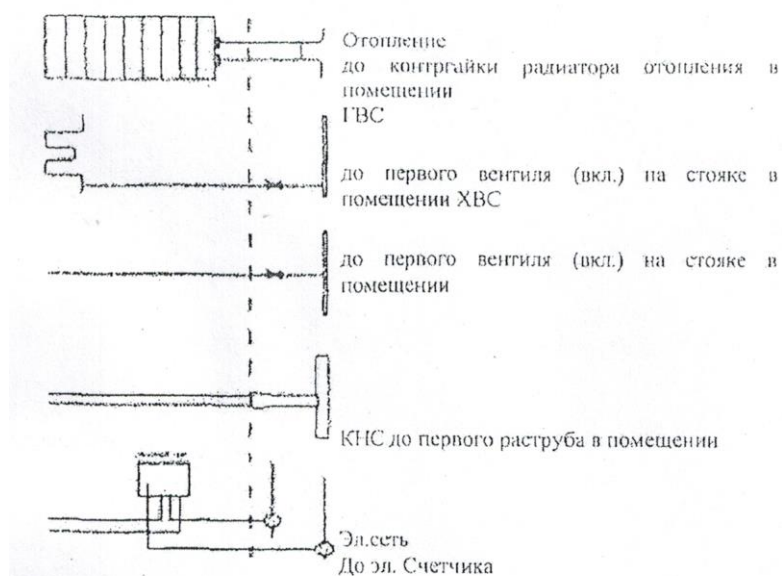
по внутридомовым инженерным системам холодного и горячего водоснабжения – до места нахождения первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, до первого запорно-регулирующего крана на отводах внутриквартирной разводки от стояков.

по внутридомовым инженерным системам водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, стояков, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений,

по внутридомовым инженерным системам газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорной арматуры (крана) включительно, расположенной на ответвлениях к внутриквартирному газовому оборудованию

по внутридомовым системам отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

по внутридомовым системам электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии.



Приложение № 3

Перечень работ, услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества

1. Перечень работ и услуг по управлению Многоквартирным домом и содержанию общего имущества Многоквартирного дома

| № п/п | Наименование | Условия выполнения |
|-----------|---|---|
| 1. | Услуги по управлению Многоквартирным домом | |
| | Сбор, ведение и хранение информации (документов) об общем имуществе собственников помещений в Многоквартирном доме | в течение срока действия настоящего Договора с последующей передачей документов |
| | Сбор, ведение и хранение информации о собственниках помещений, нанимателях, арендаторах и других пользователях помещений и общим имуществом в Многоквартирном доме в электронном виде и/или на бумажных носителях | в течение срока действия настоящего Договора с последующей передачей информации |
| | Организация выполнения утвержденного плана (перечня) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, обеспечению безопасного и комфортного проживания в Многоквартирном доме. в т.ч.: – определение способа выполнения (предоставления) отдельных работ (услуг), проведения мероприятий; -заключение договоров на выполнение работ и оказание услуг, необходимых для управления, содержания и ремонта общего имущества в МКД, а также ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений обязательств по таким договорам; - получение, учет и использование доходов по договорам от использования общего имущества собственников помещений в соответствии с решениями общих собраний собственников помещений в МКД; - взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными контрольными и надзорными органами по вопросам, связанным с управлением Многоквартирным домом | в порядке, определяемом Управляющей организацией |
| | Заключение договора с платежным агентом на прием платы по настоящему Договору от граждан-потребителей | в порядке, определяемом Управляющей организацией |
| | Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями | обращение в ресурсоснабжающую организацию |
| | Осуществление контроля качества предоставления коммунальных услуг | в порядке, определяемом Управляющей организацией в соответствии с действующими требованиями закона |
| | Сбор информации о показаниях индивидуальных приборов учета | с 23 по 25 число текущего месяца за текущий месяц |
| | Согласование условий установки (замены) индивидуальных приборов учета (при необходимости на возмездной основе) | в течение 5-ти рабочих дней с момента обращения потребителя |
| | Ведение журнала учета показаний средств измерений общедомового узла учета потребления коммунальных ресурсов, в т.ч. их параметров | ежемесячно и на день прекращения настоящего Договора |
| | Начисление и сбор платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов | ежемесячно |
| | Оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в соответствии с требованиями жилищного законодательства РФ | ежемесячно, до 5 числа месяца, следующего за отчетным |
| | Прием граждан (собственников и нанимателей жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом Многоквартирного дома, по иным вопросам | по графику такого приема, определяемом Управляющей организацией |
| | Письменное уведомление пользователей помещений о порядке управления Многоквартирным домом, изменениях размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением Многоквартирным домом | в порядке, установленном Управляющей организацией |
| | Осуществление функций, связанных с регистрационным учетом граждан | в порядке, установленном Управляющей организацией |
| | Выдача справок обратившимся гражданам о месте проживания, составе семьи, финансового лицевого счета и других справок, связанных с использованием гражданами жилыми помещениями | в день обращения по графику приема граждан |

| | | |
|-------------|---|---|
| | Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о не предоставлении или некачественном предоставлении услуг, работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД и направление заявителю извещения о результатах их рассмотрения | Принятие – в момент обращения, остальное - от 2-х до 20-и дней с даты получения |
| | Прием и регистрация обращений потребителей (диспетчерское обслуживание) с установлением факта некачественного оказания или не предоставления коммунальных услуг, возникновения аварийной ситуации, порчи общего имущества МКД, другое | Регистрация – в момент обращения, проверка по обращению – от 2-х до 24-х часов, или время, согласованное с потребителем |
| | Предоставление информации по порядку расчетов и производству начислений размеров платы за жилое помещение и коммунальные услуги с выдачей подтверждающих документов (при условии заключения договора с ресурсонабжающей организацией) | до 20-и дней с даты получения |
| | Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах | ежемесячно, в порядке, указанном в п. 4.1.7 настоящего Договора, годового – 2-й квартал следующего года |
| | Подготовка предложений о проведении энергосберегающих мероприятий | ежегодно при подготовке годового отчета |
| | Подготовка предложения о перечне и стоимости работ, услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества МКД, а также о соответствующем размере платы, для их рассмотрения и утверждения на общем собрании собственников Многоквартирного дома | при необходимости внесения изменений в настоящий Договор |
| | Уведомление об условиях настоящего Договора лиц, приобретающих права владения на помещения в доме и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу настоящего Договора, разъяснение указанным лицам отдельных условий настоящего Договора | в первый день обращения указанных лиц в Управляющую организацию |
| | Решение вопросов пользования Общим имуществом Многоквартирного дома | в порядке, установленном общим собранием собственников Многоквартирного дома и согласования с Управляющей организацией |
| | Организация выполнения работ по ликвидации аварий | от 2-х до 24-х часов с момента поступления заявки в диспетчерскую службу |
| 2. | <i>Перечень услуг по содержанию Многоквартирного дома</i> | |
| 2.1. | <i>Санитарное содержание общего имущества Многоквартирного дома</i> | |
| | <i>Санитарное содержание мест общего пользования Многоквартирного дома</i> | |
| | <i>включает следующий перечень работ, услуг:</i> | <i>периодичность</i> |
| | Подметание лестниц | 2 раза в неделю (по утвержденному и доведенному графику) |
| | Мытье лестниц | 2 раза в год (по утвержденному и доведенному графику) |
| | Влажная протирка почтовых ящиков, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств (при обеспечении доступа), отопительных приборов, трубы и двери мусорных камер, стен кабин лифта | 1 раз в месяц (по утвержденному и доведенному графику) |
| | Мытье лестничных площадок и плинтусов полов 1 этажа | 1 раз в месяц (по утвержденному и доведенному графику) |
| | Влажное подметание лестничных площадок перед лифтами и перед квартирами (при обеспечении доступа) со _____ по _____ этажи | 1 раз в неделю (по утвержденному и доведенному графику) |
| | Влажная протирка плафонов светильников (кроме установленных на лестничных клетках запасного выхода), перил лестниц, стен (кроме стен лестничных клеток запасного выхода), входных дверей (кроме межэтажных дверей запасного выхода) | 1 раз в 6 месяцев (по утвержденному и доведенному графику) |
| | Мытье входных дверей, межэтажных стен | 2 раза в год |
| | Уборка чердачного и подвального помещений | 1 раз в год |
| | Дератизация и дезинсекция | 2 раза в год |
| 2.2 | <i>Санитарное содержание придомовой территории Многоквартирного дома</i> | |
| | <i>Содержание в зимний период (с _____ по _____):</i> | |
| | Подметание свежеснеженного снега | 1 раз в день |
| | Сдвигка и подметание снега при обильном снегопаде | Начало работ в течении 3-5 часов после начала снегопада |
| | Удаление наледи | При образовании (критерии/требования к удалению образующейся наледи) |
| | Посыпка территории противогололедными материалами | по мере необходимости |
| | Уборка контейнерных площадок | 6 раз в неделю |

| | | | |
|-------------|--|--|--|
| | Сбрасывание снега с крыш и с козырьков подъездов, сбивание сосулек | по мере образования | |
| | Содержание в летний период (с _____ по _____): | | |
| | Подметание территории в дни без и с осадками до 2 см | 5-6 раз в неделю | |
| | Подметание территории в дни обильных осадков | 1 раз в 2 дня | |
| | Уборка контейнерных площадок | 6 раз в неделю | |
| | Стрижка подрезка и побелка деревьев и кустарников. | 1 раз за сезон | |
| | Озеленение газонов, создание цветников | по мере необходимости | |
| 2.3. | Содержание мусоропроводов (по мере необходимости) | | |
| | содержание, мытье стволов мусоропроводов и мусорных камер, прочистка засоров, дезинфекция, дератизация и дезинсекция мусоропроводов и пр. | <i>периодичность в соответствии с технологией работ, санитарными правилами и нормами</i> | |
| 2.4. | Вывоз твердо-бытовых отходов (крупногабаритного мусора) (вывоз ТБО осуществляется ежедневно, КГО-2 раза в неделю) | | |
| 2.5. | Содержание и техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования и конструктивных элементов Многоквартирного дома | | |
| | <p>1. Обеспечение функционирования и надлежащего содержания инженерных систем и оборудования Многоквартирного дома согласно перечню общего имущества Многоквартирного дома осуществляется в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.</p> <p>2. Обслуживание и наладка инженерного оборудования Многоквартирного дома, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования МОП, планово-предупредительные ремонты внутридомового инженерного оборудования и сетей, подготовка Многоквартирного дома и его инженерной системы к сезонной эксплуатации;</p> <p>3. При проведении технических осмотров (весной и осенью -2 раза в год) мест общего пользования:</p> <ul style="list-style-type: none"> - устранение незначительных неисправностей, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем отопления, канализации, горячего и холодного водоснабжения, вентиляции, обслуживающих более одного жилого и нежилого помещения, в т.ч. оборудования, находящегося в жилых и нежилых помещениях, работа или состояние которого оказывает влияние на работу или состояние всего инженерного оборудования Многоквартирного дома; регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры, уплотнение сгонов, устранение засоров, замена разбитых стекол, смена перегоревших электролампочек, протирка электролампочек, ремонт электропроводки, устранение мелких неисправностей электротехнических устройств и др. в местах общего пользования; - прочистка канализационного лежачка, проверка исправности канализационных вытяжек; - проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах; - частичный ремонт кровли; - проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов; <p>4. При подготовке Многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ремонт в местах общ.пользования, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления; - восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях; - замена разбитых стекол в местах общего пользования, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях; - установка пружин или доводчиков на входных дверях в местах общего пользования; - ремонт и прочистка вентиляционных каналов; - ремонт труб наружного водостока; - устранение причин подтапливания подвальных помещений; - наладка автоматизированной системы регулирования ИТП. <p>5. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы: устранение аварий на системах водоснабжения, теплоснабжения, канализации, энергоснабжения в течение 1-3 часов после получения заявки диспетчером.</p> <p>6. Технические осмотры и техническое обслуживание помещений Собственника с выполнением следующих видов работ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине Собственника; - наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией не прогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов и нагревательных приборов, регулировка запорной арматуры; - аварийные отключения вследствие протечек и подключения после ликвидации аварии. | | |
| 2.6 | Прочие работы по техобслуживанию: | | |
| | <i>Техническое обслуживание лифтов в соответствии с ПУБЛ (при ежедневной круглосуточной эксплуатации лифтов)</i> | <i>Производится специализированной организацией</i> | |
| 2.7. | Содержание объектов благоустройства (Очистка, мелкий ремонт, покраска ограждений, скамеек, детской площадки, номерных знаков, прочих элементов благоустройства, при условии нахождения на земельном участке Многоквартирного дома) | | |

Информация об Управляющей организации, о ее представителях, контролирующих органах.

I. Информация об Управляющей организации:

1. Управляющая организация: Общество с ограниченной ответственности «Коммунальщик Дона» г. Ростова-на-Дону
2. Сведения о наличии лицензии: № 262, дата выдачи «30» апреля 2015 года.
3. Юридический адрес: 344029, г. Ростов-на-Дону, ул. Metallургическая, 20
4. Адрес фактического местонахождения органов управления: 344029, г. Ростов-на-Дону, ул. Metallургическая, 20.
- Официальный сайт в сети Интернет, на котором Управляющая организация осуществляет информирование о деятельности по управлению Многоквартирным домом: ooo-kd.ru
6. Официальный сайт в сети Интернет, на котором Управляющая организация раскрывает информацию о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 N 731: www.reformagkh.ru; ГИС ЖКХ.
7. Адрес электронной почты: info@ooo-kd.ru
8. Режим работы подразделений (служб) Управляющей организации и телефоны: **223 83 64, 252 48 38, 254 05 00**

| Наименование подразделения, должностных лиц | Вид деятельности данного подразделения | Режим работы | Телефон |
|--|---|--|------------------------------------|
| Руководитель | прием потребителей по вопросам управления многоквартирным домом | среда: 09ч.00мин.- 11ч.00мин. | (863)223 83 64 |
| Аварийно-диспетчерская служба | прием заявок потребителей | Пн-пт с 17.00- 20.00 выходные и праздничные круглосуточно | (863)252 78 68 |
| Информационно-диспетчерская справочная служба «Колл-центр» | Прием заявок потребителей | круглосуточно | (863) 285 02 09 (832) 209 88 09 |

II. Информация о Представителях Управляющей организации:

В соответствии с п.3.7 Договора отдельные функции управления многоквартирным домом Управляющая организация может выполнять путем заключения договоров со специализированными организациями, которые соответственно выполняемым функциям вступают в непосредственное взаимодействие с потребителями. По условиям указанных договоров такие организации являются представителями Управляющей организации, действуют от своего имени в отношениях с потребителями в интересах Управляющей организации с условием обеспечения требований законодательства о защите персональных данных (в Договоре – Представитель Управляющей организации или Представитель). Соответствующее представительство допускается в случаях, приведенных в нижеприведенной таблице.

Информация об изменении порядка исполнения указанных в таблице функций (в т.ч. о смене Представителей или о выполнении таких функций непосредственно Управляющей организацией) в течение срока действия настоящего Договора доводится Управляющей организацией до сведения потребителей до начала выполнения соответствующих функций в ином порядке в сроки, указанные в Приложении № 5 к настоящему Договору для доведения Управляющей организацией до потребителей информации о Представителях.

| Представитель Управляющей организации | Наименование организации, адрес, телефон | Выполняемые функции |
|---|--|--|
| Представитель по расчетам с потребителями | ООО «Служба 100» 252 48 67 | - расчеты и начисления платы по настоящему Договору, а также другой платы, указанной Управляющей организацией, - подготовка и доставка потребителям платежных документов, - прием потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи |

Все положения настоящего Договора и приложений к нему, регулирующие отношения потребителей с Представителем, при отсутствии соответствующего Представителя относятся к отношениям потребителей с Управляющей организацией.

III. Информация о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства РФ:

- Государственная жилищная инспекция Ростовской области: г. Ростов-на-Дону, просп. Театральный, д. 85.
- Роспотребнадзор по Ростовской области: г. Ростов-на-Дону, ул. 18 линия, д. 17.
- Органом местного самоуправления, уполномоченный на осуществление контроля за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда, является Администрация Первомайского района города Ростова-на-Дону расположенная по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Воровского, д. 48.
- Прокуратура Первомайского района г. Ростова-на-Дону: ул. Metallургическая, д. 113

Требования к пользователям помещений в Многоквартирном доме, наймодателям и арендодателям, обеспечивающие исполнение условий настоящего Договора**I. Требования к потребителям, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, по соблюдению правил пользования помещениями**

Потребители, пользующиеся помещениями в Многоквартирном доме, обязаны соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
- г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения;
- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;
- з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые, горючие отходы.

II. Требования к собственникам помещений в Многоквартирном доме, предоставляющим помещения в пользование гражданам и иным лицам

Собственники жилых помещений, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный найм или в найм (наймодатели), а также собственники нежилых помещений (или их владельцы по иным законным основаниям), предоставляющие нежилые помещения в пользование другим лицам по договору аренды или безвозмездного пользования (арендодатели), обязаны информировать пользователей соответствующих помещений (потребителей) об условиях управления Многоквартирным домом и об обязанностях потребителей перед Управляющей организацией, в следующем порядке:

2.1. В течение 3 дней с даты заключения настоящего Договора направить нанимателям и арендаторам уведомление о выбранной Управляющей организации, о видах предоставляемых им Управляющей организацией коммунальных услуг и о порядке внесения платы за коммунальные услуги, о размерах платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, сроках их действия и о порядке получения нанимателями и арендаторами иной информации, в том числе от Управляющей организации, об условиях исполнения настоящего Договора, в том числе, в части обязанностей нанимателей и арендаторов. Уведомления арендодателей должны учитывать условия, указанные в п. п. 4.2.4 и 6.2.5 настоящего Договора.

2.2. При заключении договоров социального найма, найма (аренды) в период действия действующего Договора представлять нанимателям (арендаторам) указанную в п. 2.1. настоящего Приложения информацию непосредственно в момент заключения такого договора.

2.3. При заключении соглашений об изменении условий настоящего Договора, касающихся изменения отношений, указанных в п. 2.1. настоящего Приложения, уведомлять нанимателя (арендатора) о соответствующих изменениях в срок, обеспечивающий исполнение настоящего Договора.

2.4. Предоставить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее даты начала управления Управляющей организацией Многоквартирным домом по настоящему Договору, если такая информация не содержится в составе документации, переданной Управляющей организации в соответствии с п. 3.2. настоящего Договора.

2.5. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма после заключения настоящего Договора (новых членах семьи нанимателя), а также о смене нанимателей или арендаторов и о новых нанимателях и арендаторах, в срок не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

9.2. При принятии решения об изменении размера платы за жилое помещение и за коммунальные услуги для нанимателей жилых помещений относительно размеров такой платы, установленной настоящим Договором, уведомлять Управляющую организацию путем направления ей письменных извещений с указанием новых размеров платы по видам услуг и даты начала их применения, а также согласовывать с Управляющей организацией порядок внесения оставшейся части платы в срок, не позднее _____ дней с даты принятия такого решения, путем оформления соответствующего соглашения.

Порядок представления Управляющей организацией собственникам помещений и иным потребителям в Многоквартирном доме информации об исполнении настоящего Договора

I. Порядок представления Управляющей организацией информации, связанной с исполнением настоящего Договора, потребителям.

В целях исполнения настоящего Договора, Управляющая организация представляет потребителям необходимую информацию в указанных ниже порядке, случаях и сроки:

1) путем размещения нижеследующей информации на сайте управляющей организации, информационных стендах, установленных на придомовой территории, а также расположенных в помещении Управляющей организации, в месте, доступном для всех потребителей:

а) о дате заключения настоящего Договора, о дате начала управления многоквартирным домом, об Управляющей организации в объеме информации, о контролирующих органах (и об изменении такой информации), о требованиях к потребителям, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, по соблюдению правил пользования помещениями – в течение 10 рабочих дней после даты заключения настоящего Договора (или изменения указанной информации);

б) о перечне, периодичности и графике выполнения работ, оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, в том числе в результате его изменения, – в течение 10 рабочих дней срока начала действия такого перечня или его изменения;

в) о дате начала (или прекращения) предоставления Управляющей организацией по настоящему Договору коммунальных услуг по их видам, - в течение 10 рабочих дней после даты заключения (или расторжения) настоящего Договора с ресурсоснабжающей организацией, или согласования с ресурсоснабжающей организацией такой даты;

г) о размерах тарифов на коммунальные ресурсы, о порядке и форме оплаты за коммунальные услуги, об установке приборов учета ресурсоснабжающей организацией, о показателях качества коммунальных услуг, и иной информации, касающейся предоставления коммунальных услуг и указанной в пп. «п» п. 31 Правил предоставления коммунальных услуг (№ 354) – в течение 10 рабочих дней после заключения настоящего Договора с ресурсоснабжающей организацией или после соответствующих изменений;

д) о начале и планируемых сроках выполнения ремонтных работ – в срок, не позднее 5-и дней до начала выполнения каждого вида ремонтных работ;

е) о дате окончания выполнения каждого вида ремонтных работ (этапа таких работ) – не позднее, чем за 2 рабочих дня до дня окончания выполнения соответствующих ремонтных работ;

ж) ежегодный отчет об исполнении настоящего Договора – в срок, 2-й квартал следующего года;

з) о специализированной организации, осуществляющей техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования – в течение 3-х дней после даты заключения Управляющей организацией соответствующего договора со специализированной организацией;

2) путем указания информации в платежном документе:

а) о телефонах и режиме работы аварийно-диспетчерской службы, службы по расчетам платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, если такие расчеты ведет Управляющая организация собственными силами, – в срок представления потребителю первого платежного документа для внесения платы по настоящему Договору;

б) об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и за коммунальные услуги – не позднее, чем за 20 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься такая плата в ином размере. В случаях, когда решение государственного регулирующего органа о начале применения новых тарифов на коммунальные ресурсы или нормативов потребления коммунальных услуг принято в течение указанного срока, информация об изменении размера платы за коммунальные услуги доводится до сведения потребителей при предоставлении платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги с применением соответствующих новых тарифов на коммунальные ресурсы или нормативов потребления коммунальных услуг;

в) о Представителях Управляющей организации, указанных в Приложении № 4 к настоящему Договору (в т.ч. его телефон, факс, адрес эл.почты, адрес сайта в сети интернет, адрес приема потребителей), выполняемых ими функций и об их взаимоотношениях с потребителями при исполнении настоящего Договора Управляющей организацией - в срок представления первого платежного документа для внесения платы по настоящему Договору, в т.ч. после даты заключения Управляющей организацией договора с Представителем;

г) о целях обработки персональных данных, их перечне, а также о наименовании и адресе лица, осуществляющего обработку персональных данных по поручению Управляющей организации - в срок представления потребителю первого платежного документа для внесения платы по настоящему Договору, в т.ч. после даты заключения Управляющей организацией договора, содержащего поручение на обработку персональных данных;

д) о внесении платы за коммунальные услуги в ресурсоснабжающую организацию в случаях, допускаемых жилищным законодательством, и о порядке внесения такой платы – при представлении первого платежного документа для внесения в таком порядке платы за все или некоторые коммунальные услуги, по которым соответствующее решение принято общим собранием собственников, начиная с даты, указанной таким собранием;

е) о платежных агентах Управляющей организации, с которыми Управляющая организация заключила договор на прием платы граждан, подлежащей внесению Управляющей организации по настоящему Договору, о порядке уплаты (в том числе о размерах) вознаграждения при внесении потребителями такой платы через платежных агентов – при представлении первого платежного документа, по которому плата может вноситься через платежных агентов;

ж) о необходимости уплаты комиссии, вознаграждения при внесении гражданами в Управляющую организацию платы по настоящему Договору любыми способами, допускаемыми действующим законодательством, без участия платежных агентов;

з) о сроках и порядке снятия потребителем показаний индивидуальных, общедомовых, квартирных, комнатных приборов учета и иной информации, связанной с учетом объемов коммунальных ресурсов с использованием таких приборов учета – 1 раз в квартал.

3) путем передачи информации лично потребителю с отметкой о получении или по согласованию с потребителем – путем направления в адрес потребителя почтового отправления:

а) о правильности расчетов за оказанные и предоставленные услуги и выполненные работы по письменному или устному обращению потребителя в Управляющую организацию или к ее Представителю по расчетам с потребителями – непосредственно при обращении или в сроки, согласованные с потребителем.

Выдача потребителям такой информации Представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями, признается исполнением Управляющей организацией её соответствующих обязанностей перед потребителями, исходящих из условий Договора и требований, установленных Правительством РФ.

б) о помесечных объемах коммунальных ресурсов, используемых для расчетов размера платы за коммунальные услуги потребителям за запрашиваемые потребителем расчетные периоды – в течении 20-и дней со дня получения заявления от потребителя.

II. Порядок представления Управляющей организацией информации об исполнении условий Договора собственникам помещений, осуществляющим контроль деятельности Управляющей организации

Информация об исполнении Управляющей организацией условий настоящего Договора представляется путем ознакомления с ней собственника помещения по месту нахождения Управляющей организации:

1) о перечне, объемах, качестве, периодичности и сроках оказанных услуг и выполненных работ, а также иной информации, запрашиваемой собственником помещения в рамках осуществления контроля за исполнением настоящего Договора Управляющей организацией, - в течение 20-и дней с даты обращения собственника помещения в письменной форме в Управляющую организацию для получения такой информации;

2) о содержании технической документации на многоквартирный дом и иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом в течение 20-и дней с даты обращения собственника помещения в письменной форме в Управляющую организацию для получения такой информации.

Приложение № 7

к договору управления многоквартирным домом,
расположенном по адресу:

г. Ростов-на-Дону _____

АКТ N _____

**приемки оказанных услуг и выполненных работ по содержанию общего имущества в
многоквартирном доме по адресу: _____**

Представители собственников помещений в многоквартирном доме по адресу:

_____ (указывается адрес нахождения многоквартирного дома)

и представитель управляющей организации ООО «Коммунальщик Дона» _____

_____ (указывается ФИО уполномоченного лица, должность)

составили настоящий Акт за период с " _____ " _____ 20__ г.

По " _____ " _____ 20__ г. о выполнении следующих работ

| Наименование вида работ(услуги) | Примечание |
|--|-------------------|
| 1. Уборка мест общего пользования | |
| 2. Уборка придомовой территории | |
| 3. Аварийно-диспетчерское обслуживание | |

Работы выполнены (оказаны) полностью, в установленные сроки, с надлежащим качеством.

Претензий по выполнению условий Договора Стороны друг к другу не имеют.

Подписи Сторон:

Представитель Управляющей организации: _____

(должность,

ФИО)

(подпись)

Представитель собственников МКД № _____

(подпись)

Порядок предъявления платежных документов для внесения платы по настоящему Договору

1. Платежный документ, предназначенный для внесения платы по настоящему Договору, является единым для указанных в п. 6.4.1. настоящего Договора видов платы и предъявляется к оплате плательщикам Представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями (или Управляющей организацией).

2. Форма платежного документа для внесения платы по настоящему Договору определяется Управляющей организацией по согласованию с её Представителем по расчетам с потребителями в зависимости от возможности используемых указанным Представителем технических средств, позволяющих формировать платежные документы. Информация о показателях и иных сведениях, требуемая для включения в платежный документ Правилами предоставления коммунальных услуг, и определяемая приказом Минрегиона России от 19 сентября 2011 г. № 454 «Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставлении коммунальных услуг и методических рекомендаций по ее заполнению», подлежит обязательному включению в платежный документ.

или: Форма платежного документа для внесения платы по настоящему Договору соответствует примерной форме такого платежного документа, утвержденной Приказом Минрегиона России от 19 сентября 2011 г. № 454 и представлена в конце настоящего Приложения.

При заполнении и использовании Платежного документа Управляющая организация, её Представитель по расчетам с потребителями и плательщики руководствуются Методическими рекомендациями по заполнению платежного документа, утвержденными указанным в настоящем пункте приказом Минрегиона России.

3. Плательщикам – гражданам платежный документ (*или: расчетные и платежные документы*) предъявляется к оплате путем его доставки по адресу плательщика Представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями (или: почтовой связью, или указывается другой вариант).

4. Плательщик - гражданин, намеренный произвести частичную, предварительную оплату или оплату долга, вправе проинформировать Представителя Управляющей организации по расчетам с потребителями о вносимых им суммах в счет оплачиваемых видов услуг, а также обратиться к такому Представителю для получения платежного документа с указанием в нем вносимых сумм по частично (предварительно) оплачиваемым услугам или по которым оплачивается задолженность.

Если плательщик – гражданин производит частичную, предварительную или оплату задолженности, без указания видов оплачиваемых услуг и соответственно вносимых по ним сумм, произведенная таким плательщиком частичная, предварительная оплата или оплата задолженности распределяется пропорционально начисленным платежам, по видам услуг, по платежным документам, по которым производится частичная, предварительная оплата или оплата задолженности.

5. Плательщикам – юридическим лицам предъявляется к оплате расчетная часть платежного документа и счет на оплату, в том числе, в соответствии с установленным общим собранием собственников порядком внесения платы за коммунальные услуги в ресурсоснабжающие организации, путем их направления по электронной почте плательщикам и последующего направления подлинников таких документов по почтовому адресу указанных плательщиков, если иной порядок получения таких подлинников не будет заявлен собственником (плательщиком) в Управляющую организацию или её Представителю по расчетам с потребителями.

6. Внесение платы по настоящему Договору наймодателем жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда осуществляется в порядке, установленном в соглашении, заключаемом Управляющей организацией с таким наймодателем, в котором может определяться иная форма платежного документа, предъявляемого к оплате такому наймодателю и иные сроки его предъявления.

7. Собственник жилого помещения коммерческого использования и собственник нежилого помещения вносит плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги в размере, определяемом в настоящем Договоре, если иной порядок внесения платы не будет установлен соглашением, заключаемым между таким собственником и Управляющей организацией. Если в соответствии с указанным соглашением обязанности по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги возлагаются на пользователя помещения, платежный документ предъявляется к оплате соответствующему пользователю помещения, кроме случая, указанного в п. 8 настоящего Приложения.

8. Собственники жилых помещений коммерческого использования и собственники нежилых помещений, в том числе помещений, находящихся в муниципальной или государственной собственности, обязаны по требованию Управляющей организации вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в части размера платы, не внесенной пользователями помещений Управляющей организации, при условии нарушения такими пользователями срока внесения указанной платы за три и более месяца (можно указать любой иной срок, отвечающий интересам Управляющей организации), если пользователи помещений участвуют в расчетах по настоящему Договору согласно соглашению, заключенному Управляющей организацией и собственником помещений.

9. Платежный документ, составляемый в порядке, указанном в настоящем Приложении, может содержать информацию о начисленных платежах, не включаемых в плату по настоящему Договору, и условиях их оплаты в т.ч. в адрес других исполнителей работ, услуг, оказываемых потребителям в связи с использованием жилым помещением (например: за кабельное телевидение, за услуги доступа в интернет и др.), а также информационную и рекламную часть в интересах потребителей, Управляющей организации и иных лиц.

10. Разъяснения по информации, содержащейся в платежном (расчетном) документе, представляются собственникам помещений и иным потребителям Представителем Управляющей организации по расчетам с

потребителями, если иное не установлено в соглашении, заключенном Управляющей организацией с собственником помещения о порядке внесения платы по Договору.

Форма платежного документа.

Приложение № 9

к договору управления многоквартирным домом, расположенном по адресу:

г. Ростов-на-Дону _____

АКТ

установления факта не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества

г. _____ « ____ » _____ 20__ г.

I. Фиксация отсутствия или некачественного предоставления услуг

1.1. Настоящий акт составлен о том, что « ____ » _____ 20__ г. с ____ час. ____ мин. в многоквартирном доме № ____ (квартира № __) по адресу: г. _____, ул. _____ на границе эксплуатационной ответственности имело место _____

(наименование услуги, вид и характер нарушения)

1.2. О факте отсутствия (некачественного предоставления) услуг управляющая организация была извещена _____

(способ, дата и время извещения)

1.3. Факт отсутствия (некачественного предоставления) услуг был установлен с помощью:

(название и тип приборов, фото-видеосъемка, свидет.показания, данные измерения параметров качества, др)

1.4. Подписи сторон:

Собственник помещения / Уполномоченное лицо

Представитель Управляющей организации, действующий на основании _____

(Ф.И.О., адрес, телефон)

(Ф.И.О., должность, телефон)

II. Фиксация восстановления предоставления услуг надлежащего качества

2.1. Фактическое восстановление предоставления услуг надлежащего качества в многоквартирный дом № ____ (квартира № __) по адресу: г. _____, ул. _____ произошло « ____ » _____ 201__ г. в ____ час. ____ мин.

2.2. Фактическое время (объем) отсутствия или некачественного предоставления услуг составило: _____ суток (часов) или ____ (м3, ед, т.д.).

2.3. Отсутствие или некачественное предоставление услуг произошло вследствие:

(причины: действия непреодолимой силы:

было связано с устранением угрозы здоровью, жизни граждан;

предупреждением ущерба имуществу (указать обстоятельства);

было связано с аварией на наружных сетях и сооружениях

(указать № и дату акта об аварии) или другие причины)

2.4. За время отсутствия (предоставления ненадлежащего качества) услуг Управляющая организация обязана произвести перерасчет размера платы за услуги (за расчетный период _____) всем потребителям в многоквартирном доме или потребителям в квартире(ах) – многоквартирного дома.

2.5. Подписи сторон

Собственник помещения / Уполномоченное лицо

едставитель управляющей организации, действующий на основании _____

(Ф.И.О., адрес, телефон)

(Ф.И.О., должность, телефон)

Приложение № 10

к договору управления многоквартирным домом, расположенном по адресу:

г. Ростов-на-Дону _____

Порядок изменения перечня работ и услуг.

Изменение видов работ, услуг, включенных в Перечень работ, услуг, а также графика выполнения таких работ и оказания таких услуг, исключение из указанного Перечня и включение в него отдельных видов работ, услуг (далее - изменение Перечня работ, услуг) допускается в период действия настоящего Договора в следующих случаях и в порядке:

1. Изменение Перечня работ, услуг при необходимости приведения его в соответствие с установленным Правительством РФ минимальным перечнем необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме работ, услуг (минимально-необходимых работ, услуг) осуществляется по предложениям Управляющей организации.

2. Изменение Перечня работ, услуг осуществляется, кроме случаев, указанных в п. п. 1 и 5 настоящего Приложения, по инициативе собственников помещений или по инициативе Управляющей организации путем принятия соответствующего решения на общем собрании собственников.

3. Решение о включении в Перечень работ, услуг работ по капитальному ремонту многоквартирного дома принимается общим собранием собственников с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. При принятии общим собранием собственников решения о проведении капитального ремонта многоквартирного дома, на общем собрании собственников подлежит утверждению перечень соответствующих работ и перечень иных изменений в настоящий Договор, связанных с выполнением Управляющей организацией работ по капитальному ремонту Многоквартирного дома.

4. Изменение Перечня работ, услуг по предложениям Управляющей организации допускается в следующих случаях:

1) при установлении Управляющей организацией целесообразности изменения очередности выполнения отдельных видов работ;

2) при установлении Управляющей организацией возможности изменения графика выполнения отдельных видов работ, оказания отдельных видов услуг для целей полного или частичного исключения необходимости компенсации Управляющей организации стоимости выполненных ею непредвиденных работ в случае, указанном в п. 5.6. настоящего Договора.

5. Принятие решения общим собранием собственников о проведении энергоэффективных мероприятий, направленных на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных ресурсов, путем заключения энергосервисного договора на общедомовые нужды не приводит к изменению Перечня работ, услуг. Такой договор заключается собственниками помещений по согласованию с Управляющей организацией одним из двух способов:

- или с Управляющей организацией, выступающей в соответствующем договоре энергосервисной компанией (в указанном случае энергосервисный договор на общедомовые нужды заключается отдельно от Договора);

- или с организацией, оказывающей энергосервисные услуги, при условии наделяния Управляющей организации полномочиями по заключению ею такого договора в интересах собственников от имени собственников.

Энергосервисный договор на общедомовые нужды заключается по правилам, установленным Правительством Российской Федерации.

6. Изменение Перечня работ, услуг путем принятия соответствующих решений на общем собрании собственников может быть внесено в условия настоящего Договора.

Информация об указанных изменениях работ, услуг доводится Управляющей организацией до сведения потребителей в порядке, установленном в Приложении к настоящему Договору.

11.3.1. Если решение об изменении Перечня работ, услуг путем включения в него минимально-необходимых работ, услуг, не принято на общем собрании собственников, Управляющая организация обязана выполнить такие работы и оказать такие услуги, а собственники помещений обязаны компенсировать Управляющей организации соответствующие расходы в порядке, указанном в настоящем Договоре.

