

ДОГОВОР № 16/17
управления многоквартирным домом

г. Тамбов

«01» октября 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «АРБАТ-СЕРВИС», именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице генерального директора Галстяна Армена Бежановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Собственники помещений** многоквартирного дома по адресу:

г. Тамбов ул. Набережная д. 74 корпус 1
(далее – Многоквартирный дом),

именуемые в дальнейшем «**Собственники**», действующие на основании документов, подтверждающих право собственности, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**», на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от «26» сентября 2017г.) в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления жилищных и коммунальных услуг собственникам, нанимателям помещений и иным лицам, занимающим помещения на законных основаниях, заключили с «01» октября 2017г. настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее – «Договор») о нижеследующем.

1. Термины, используемые в договоре.

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

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

Совет многоквартирного дома – орган управления многоквартирным домом, состоящий из одного или нескольких Собственников помещений в данном Многоквартирном доме, избранных решением Общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме.

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

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

Коммунальные услуги - деятельность по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению, электроснабжению.

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

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

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

2. Предмет договора.

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация, по поручению Собственника, в течение согласованного настоящим Договором срока, за плату, указанную в разделе 4 настоящего Договора, обязуется оказывать жилищные услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в соответствии с условиями настоящего Договора. Приложению №2 договора управления многоквартирным домом. Все остальные работы, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013г. №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» не включенные в Приложение №2 договора управления могут выполняться за отдельную плату согласно отдельным решениям общих собраний собственников помещений МКД, а также предоставлять коммунальные услуги Собственнику и лицам, пользующимся его помещением(ями) в этом доме. осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом.

2.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, определяется в соответствии с технической документацией на дом. Состояние общего имущества Многоквартирного дома на момент приема в управление указано в акте обследования, составляемого в присутствии Собственника. Границы ответственности Управляющей организации по инженерным коммуникациям, входящим в состав общего имущества, определяются как: по горячему и холодному водоснабжению, отоплению, водоотведению, газоснабжению от стены дома до первого запорного устройства на внутриквартирных коммуникациях, по электроснабжению – от распределительного устройства до первого отключающего устройства на квартиру.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.1.2. Осуществлять контроль за содержанием и ремонтом жилого помещения (предоставлением жилищных услуг в Многоквартирном доме) специализированными организациями. Из числа включенных в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290, оказывать только услуги и работы по

содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, управлению многоквартирным домом, указанные в Приложении №2 к настоящему Договору.

Изменение перечня и периодичности оказания услуг и работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, управлению Многоквартирным домом, осуществляется по согласованию с Управляющей организацией путем заключения с Управляющей организацией дополнительного соглашения к Договору управления Многоквартирным домом по решению Совета многоквартирного дома, по решению председателя ТСЖ, или (до избрания Совета многоквартирного дома или создания ТСЖ) по решению инициативной группы Собственников помещений Многоквартирного дома, избранной общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме, а также на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.1.3. Организовать предоставление Собственникам, а также лицам, пользующимся помещениями в Многоквартирном доме на законных основаниях, коммунальных услуг в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.1.4. Не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, информировать Собственников и Нанимателей об изменении размеров платежей за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги. Допускается информирование Собственников и Нанимателей через средства массовой информации, через единый платёжный документ, выставляемый к оплате Собственникам и Нанимателям за период, предшествующий изменению размера платежей, путем размещения соответствующей информации на официальном сайте Управляющей организации, а так же путем размещения информации в общедоступных местах общего пользования многоквартирного дома.

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

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

3.1.7. От своего имени заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры на поставку коммунальных ресурсов в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

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

3.1.9. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома. Обеспечить Собственника (пользователя) и Нанимателя информацией о телефонах аварийной службы путем указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников (пользователей) и Нанимателей, и принимать соответствующие меры. Срок рассмотрения обращений устанавливается в 30 календарных дней.

3.1.11. Осуществлять ввод в эксплуатацию и приемку к расчетам по оплате за коммунальные услуги индивидуальных и общих (для коммунальной квартиры) приборов учета по установленным Управляющей организацией ценам.

3.1.12. На основании обращений Собственников, либо лиц, привлечённых Собственниками к выполнению работ по содержанию их имущества (внутриквартирное газовое оборудование, домофоны, телевизионные антенны коллективного пользования, системы кабельного приёма телевидения и т.д.), производить начисление в едином платёжном документе соответствующих платежей, при условии возмещения Управляющей организации расходов по начислению, сбору и перечислению указанных платежей и при наличии технической возможности начисления данных платежей. При этом, Управляющая организация вправе запросить документы (протокол общего собрания, договор и т.д.), являющиеся основанием для начисления указанных платежей.

3.1.13. Принимать неотложные меры по устранению аварийных ситуаций на наружных инженерных сетях к многоквартирному дому.

3.1.14. По требованию Собственника (пользователя), Нанимателя или иных лиц, пользующихся помещением Собственника, выдавать справки установленного образца, выписки из финансово-лицевого счета и иные документы, оформление и выдача которых в соответствии с действующим законодательством РФ возложены на Управляющие организации.

3.1.15. При необходимости направлять Собственникам (пользователям) предложения о проведении текущего или капитального ремонта общего имущества, который проводится за счет средств Собственников, по дополнительному соглашению к настоящему Договору либо по отдельному Договору.

3.1.16. В случае принятия общим собранием Собственников решения о проведении дополнительных работ по реконструкции, текущему и (или) капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (работ, не включённых в приложение № 2 к настоящему договору), обеспечить выполнение данных работ на основании дополнительного соглашения к настоящему договору собственными силами или с привлечением третьих лиц, подрядных организаций.

3.1.17. По письменному требованию Собственника (пользователя) или Нанимателя направлять своего представителя для выяснения причин не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственников или Нанимателей и лиц, проживающих в их помещениях, в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг.

3.2. Управляющая организация имеет право:

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

3.2.2. Без доверенности действовать от имени Собственников (пользователей) и Нанимателей и представлять их интересы во всех организациях и учреждениях, включая организации надзора и судебные органы.

3.2.3. Требовать внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также в случаях, установленных законодательством и настоящим Договором – уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.2.4. Без предварительного уведомления Собственника, Нанимателя или лиц, пользующихся их Помещением(ями) в Многоквартирном доме, приостанавливать предоставление коммунальных услуг в случае:

- возникновения и угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляется водо-, тепло-, электро-, газоснабжение и водоотведение и т.д.;

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

3.2.5. Взыскивать с Собственников и Нанимателей, в установленном законодательством порядке задолженность по оплате услуг в рамках настоящего Договора, а также сумму ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.6. Производить доначисления Собственникам и Нанимателям (в случае, если наниматели несут указанные расходы в соответствии с жилищным кодексом РФ и другими нормативными актами РФ) и учитывать поступившую от них плату за:

а) выполнение непредвиденных работ, не включённых в настоящий договор, невыполнение которых может повлечь причинение вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников и лиц, проживающих в их квартирах, а также ухудшение качества и перебои в предоставлении коммунальных услуг;

б) содержание контейнерных площадок и вывоз крупногабаритных отходов исходя из фактически понесенных Управляющей организацией затрат;

в) страхование лифтов, проведение технического диагностирования, электроизмерительных работ лифтов, а также за проведение экспертизы

промышленной безопасности лифтов, отработавших нормативный срок службы (начисление производится владельцам помещений отдельных подъездов, на лифтах которых производятся указанные работы или их страхование).

3.2.7. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника или Нанимателя лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по настоящему договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта (при участии Собственника или Нанимателя данного помещения, или лица, проживающего в указанном помещении, или Собственника или Нанимателя другого помещения в многоквартирном доме) и предупреждения Собственника или Нанимателя, вправе произвести доначисление платы за коммунальные услуги за весь период проживания в квартире незарегистрированных граждан, в случае отсутствия установленных и допущенных к эксплуатации индивидуальных приборов учета потребления коммунальных ресурсов. В случае истечения срока межповерочного интервала, нарушения пломб индивидуальный прибор учета считается не допущенным к эксплуатации, и не может использоваться в расчетах за коммунальные услуги.

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

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

3.2.10. В случае возникновения аварийных ситуаций в помещении, принадлежащем Собственнику, грозящих повреждениями общего имущества, других помещений, если для устранения аварии требуется проникновение в помещение, принадлежащее Собственнику, и в случае отсутствия на месте Собственника либо проживающего совместно с ним лица для обеспечения доступа сотрудников Управляющей организации в данное помещение, Управляющая организация вправе ликвидировать аварию всеми доступными способами, включая, в случае необходимости, проникновение представителей Управляющей организации в помещение (квартиру, нежилое помещение) Собственника, которого нет в данном помещении.

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

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

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

3.2.11. Осуществлять автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку персональных данных Собственников или Нанимателей (любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных), а также данных лиц, совместно с ними проживающих или пользующихся помещением(ями) Собственника.

При подписании настоящего Договора в целях исполнения настоящего Договора такое согласие считается полученным в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 27 июля 2006 года N 152-ФЗ "О персональных данных" от всех Собственников (пользователей) и Нанимателей помещений в Многоквартирном доме. Настоящее согласие действует со дня подписания настоящего Договора до дня отзыва в письменной форме, но не менее чем до дня исполнения обязательств Сторонами по настоящему Договору.

3.2.12. В рамках обеспечения выполнения обязательств по договору управления Многоквартирным домом передавать для информационно-вычислительной работы в ТОГУП «Единый расчетный центр» или иную организацию в том числе следующие персональные данные Собственников и Нанимателей помещений, граждан, зарегистрированных в Помещениях Многоквартирного дома, а также а также данных лиц, совместно с ними проживающих или пользующихся помещением(ями) Собственника: фамилия, имя, отчество, дата рождения, сведения о документах, удостоверяющих личность, сведения о правоустанавливающих документах на помещения, сведения о регистрации по месту жительства и по месту пребывания, сведения о начислении платы за жилищные и коммунальные услуги.

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

3.2.14. В случае непредставления реестра снятия показания и не оплаты за ЖКУ Собственниками (пользователями) и Нанимателями до 10 числа расчетного месяца следующего за расчетным данных о показаниях общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета производить расчет размера оплаты услуг в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам с использованием утвержденных на территории города Тамбова нормативов потребления коммунальных услуг, либо исходя из среднемесячного объема потребления.

3.2.15. Осуществлять распределение (начисление) объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определённого исходя из показаний общедомового прибора учёта, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого помещения.

3.2.16. Осуществлять расчет платы по общедомовому прибору учета ГВС за компонент «тепловая энергия» исходя из показаний общедомовых приборов учета путем распределения равномерно между всеми жилыми помещениями (квартирами) и нежилыми помещениями в многоквартирном доме по формуле:

$$P_i^0 = \sum_v (V_v^{np} \times S_i / S^{ob} \times T_v^{np})$$

3.2.17. Осуществлять контроль за снятием показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета коммунальных услуг.

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Обеспечить исполнение Собственниками (пользователями) и Нанимателями требований действующего жилищного законодательства и условий настоящего договора. Ознакомить с условиями Договора всех Собственников, Нанимателей, дееспособных граждан, проживающих в их помещениях.

3.3.2. При обнаружении неисправностей (аварий) внутриквартирного оборудования, коллективных(общедомовых), общих(квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них Управляющей организации и в аварийно-спасательную службу, а при наличии возможности – принимать все возможные меры по их устранению.

3.3.3. При пожарах, авариях на внутридомовых инженерных сетях, а также при иных нарушениях, возникающих при использовании коммунальных ресурсов, немедленно сообщать о них Управляющей организации и в аварийно-спасательную службу.

3.3.4. Обеспечить соблюдение требований, в соответствии с которыми Собственнику (пользователям) и Нанимателям запрещается:

- а) использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети;
- б) производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;
- в) самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на Многоквартирный дом либо в технический паспорт жилого (нежилого) помещения;
- г) самовольно увеличивать поверхность нагрева приборов отопления, установленных в жилых и нежилых помещениях свыше параметров, указанных в техническом паспорте помещения;
- д) самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;
- е) загромождать проходы к инженерным коммуникациям, запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества,
- ж) загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- з) использовать канализацию для слива технических (строительных) жидких отходов;
- и) осуществлять действия, которые могут привести к возникновению аварий на внутридомовых инженерных коммуникациях, а также возникновению пожароопасных ситуаций.

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

3.3.6. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих выполнению работ и оказанию услуг в рамках настоящего Договора.

3.3.7. В целях учета коммунальных ресурсов, подаваемых Собственнику, использовать коллективные (общедомовые), общие (квартирные) и индивидуальные приборы учета, внесенные в государственный реестр средств измерений. Обеспечить в соответствии с законодательством в установленные сроки оснащение Многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета используемых воды, тепловой энергии, электрической энергии, а также индивидуальными и общими (для коммунальной квартиры) приборами учета используемых воды, электрической энергии, природного газа, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию.

При наличии технической возможности установки обеспечить оснащение Многоквартирного дома индивидуальными и общими (для коммунальной квартиры) приборами учета используемой тепловой энергии, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию.

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

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

3.3.10. В заранее согласованное с Управляющей организацией время обеспечивать допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета.

3.3.11. Обеспечить сохранность пломб на коллективных (общедомовых), общих (квартирных) и индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в жилых (нежилых) помещениях или помещениях общего пользования.

3.3.12. Ежемесячно в срок до 16 числа расчетного месяца предоставлять реестр централизованного снятия электроэнергии.

При этом Управляющая организация вправе изменить порядок и сроки представления показаний приборов учёта. Изменение в порядке представления показаний приборов учёта доводятся до Собственников и Нанимателей Управляющей организацией на поле обратной стороны единого платёжного документа либо путём размещения информационного объявления на Многоквартирном доме в месте, доступном для всех Собственников и Нанимателей.

3.3.13. В случае необходимости выполнения ремонтных работ на основаниях указанных в п. 4.4.3. настоящего Договора, обусловленных необходимостью обеспечения, в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2009 № 384-ФЗ, безопасности людей (собственников, нанимателей) и сохранности жилого дома, собственники помещений многоквартирного дома оплачивают стоимость таких ремонтных работ в следующем порядке:

- Управляющая компания по результатам осмотров технического состояния общего имущества многоквартирного дома, оформленного соответствующим актом, подписанным представителями Управляющей компании и представителями органов исполнительной власти, государственной власти субъектов РФ, уполномоченными осуществлять контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, уведомляет собственников об объемах необходимых к выполнению ремонтных работ, об их стоимости и порядке оплаты таких работ. Уведомление собственников помещений осуществляется посредством размещения информации на оборотной стороне единого платежного документа на оплату ЖКУ и (или) на досках объявлений в подъездах многоквартирного дома, а также в иных местах доступных для обозрения собственникам такого многоквартирного дома;

- объем и стоимость ремонтных работ указываются в сметной или проектно-сметной документации, которая направляется председателю Совета дома или председателю ТСЖ (в зависимости, что создано), для созыва общего собрания собственников МКД, в целях доведения до сведения данной информации до собственников помещений многоквартирного дома.

В случае, если в течение 10-ти рабочих дней с момента получения сметы, Совет многоквартирного дома или члены ТСЖ не представят обоснованных возражений по объему и стоимости подлежащих выполнению работ, смета (расчет договорной цены), подготовленная и утвержденная Управляющей организацией, считается принятой собственниками на следующий рабочий день после истечения

вышеуказанного срока и подлежит оплате Собственниками через единый платёжный документ;

- оплата работ указанных в настоящем пункте осуществляется путем начисления платы в едином платежном документе, для чего в него вводится дополнительная строка. Размер платы рассчитывается исходя из стоимости работ на 1 кв.м. площади помещения принадлежащего собственнику. Срок оплаты таких работ устанавливается собственниками помещений на их общем собрании с учетом мнения Управляющей компании.

В случае отказа собственников помещения от оплаты ремонтных работ, установленных условиями п.п. 4.4.3. и 3.3.13. настоящего Договора, Управляющая компания назначает независимую экспертизу, на предмет определения возможности/невозможности дальнейшей безопасной эксплуатации жилого дома и по результатам такой экспертизы уведомляет собственников помещений, о следующем:

- экспертизой установлена невозможность дальнейшей безопасной для людей и сохранности жилого дома эксплуатации строительных конструкций. В этом случае Управляющая компания осуществит выполнение необходимых ремонтных работ, в объеме установленной сметной или проектно-сметной документацией, согласованной с уполномоченным органом и осуществит начисление платы за выполненные работы, проведение экспертизы, а в случае привлечения для этих целей Управляющей организацией финансовые средства кредитной организации, то также проценты по ставке кредитования под которые были предоставлены финансовые средства, в едином платежном документе на оплату ЖКУ, путем введения дополнительной строки на срок установленный Управляющей компанией самостоятельно, исходя из принципа разумности и минимальной ежемесячной финансовой нагрузки на собственника помещения;

- экспертизой установлена возможность дальнейшей безопасной для людей и сохранности жилого дома эксплуатации строительных конструкций. В этом случае ремонтные работы проводятся только после принятия соответствующего решения собственниками помещений.

3.3.14. Собственники (пользователи) и Наниматели должны своевременно и в полном объеме оплачивать Управляющей организации в установленные настоящим Договором порядке и сроки платежи за жилищные и коммунальные услуги, в том числе работы и услуги, не включенные в приложение № 2 к настоящему договору, но фактически выполненные Управляющей организацией в соответствии с п. 3.2.7 настоящего договора. В случае невнесения в установленный срок платы за жилищные и коммунальные услуги Собственник и Наниматель уплачивает Управляющей организации пени в размере, установленным Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.15. В случае отсутствия зарегистрированных граждан в жилом помещении и отсутствия общих (квартирных) и/или индивидуальных приборов учета вносить плату за коммунальные услуги исходя из расчета на одного проживающего в соответствии с установленными нормативами потребления коммунальных услуг.

3.3.16. Информировать управляющую организацию о принятии общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о внесении собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме платы за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям не менее чем за 30 календарных дней до предполагаемой даты начала реализации данного решения.

3.3.17. Информировать Управляющую организацию об изменении оснований и условий пользования коммунальными услугами не позднее 10 календарных дней с даты произошедших изменений.

3.3.18. Обеспечить предоставление Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведений:

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях);
- о наличии у постоянно проживающих в жилом(ых) помещении(ях) лиц льгот по оплате коммунальных услуг с предъявлением подтверждающих документов;
- о смене Собственника: фамилию, имя, отчество нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права с предъявлением правоустанавливающих документов.

В случае отсутствия в жилом помещении зарегистрированных граждан, Управляющая организация производит начисление платы за коммунальные услуги, рассчитываемые по нормативам потребления, исходя из расчета на одного человека.

3.3.19. Предоставить Управляющей организации в местах общего пользования Многоквартирного дома закрываемые помещения для хранения технического и

хозяйственного инвентаря и принадлежностей для технического и санитарного содержания общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, а также при технической возможности возможность использования систем горячего и холодного водоснабжения, водоотведения и иных инженерных коммуникаций и потребления коммунальных ресурсов на общедомовые нужды в целях исполнения условий настоящего Договора.

3.3.20. При не использовании Собственниками или Нанимателями помещений в многоквартирном доме, сообщать Управляющей организации их контактные телефоны и адрес почтовой связи, а так же телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в их помещения.

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

3.3.22. Совместно с Управляющей организацией проводить мероприятия по ограничению подачи коммунальных услуг Собственникам и Нанимателям, несвоевременно производящим оплату.

3.3.23. Осуществлять оплату распределения объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний общедомового прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого помещения.

3.3.24. Осуществлять оплату по общедомовому прибору учета ГВС за компонент «тепловая энергия» исходя из показаний общедомовых приборов учета путем распределения равномерно между всеми жилыми помещениями (квартирами) и нежилыми помещениями в многоквартирном доме по формуле:

$$P_{гв}^n = V_{гв}^n \times T^{гв} + q_v^{гв} \times V_{гв}^n \times T^{гв}$$

3.3.25. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором и действующим законодательством, а также потребление холодной воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в таком доме, согласно действующему законодательству.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Получать коммунальные услуги надлежащего качества в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

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

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

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

3.4.5. Требовать надлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора, если собрание по истечении года управления домом не состоялось данные отчеты размещаются на сайте организации.

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

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

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

4.2.1. плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе:

а) плату за услуги и работы по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, управлению многоквартирным домом согласно Приложению №2;

б) вывоз твердых бытовых отходов, крупногабаритных отходов;

в) обслуживание газовых сетей (внутридомовых газопроводов);

г) техническое обслуживание общедомовых приборов учета тепловой энергии, насосных установок, иного оборудования.

4.2.2. взнос на капитальный ремонт (в соответствии с Жилищным кодексом РФ).

4.3. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение).

Оплата за услуги газоснабжения вносится Собственником непосредственно ресурсоснабжающей организации. Управляющая организация не несет обязательств перед Собственником за предоставление коммунальной услуги газоснабжение.

4.4. Плата за содержание и ремонт жилого помещения.

4.4.1. Плата за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества, выполняемых Управляющей организацией в рамках настоящего Договора,

установлена решением общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем услуг и работ (далее - Перечень услуг и работ) и периодичностью их оказания и выполнения согласно Приложению №2 к настоящему Договору из числа включенных в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290 (далее – Минимальный перечень услуг и работ).

Исходя из указанного в Приложении №2 к настоящему Договору перечня работ и услуг тариф за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, управление Многоквартирным домом установлен в размере **11,65 руб. (одиннадцать рублей шестьдесят пять копеек)** за один квадратный метр общей площади помещения Собственника в месяц и складывается из суммы за содержание и техническое обслуживание Многоквартирного дома, текущий ремонт общего имущества, управление Многоквартирным домом.

4.4.2. Тарифы на жилищные услуги, указанные в подпунктах б, в, г, д пункта 4.2.1. Договора устанавливаются согласно договорам, заключенным Управляющей организацией со специализированными организациями.

Управляющая организация вправе при расчетах по единому платежному документу, выделять данные платежи отдельными строками.

4.4.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества, в соответствии с Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, не включенные в настоящий Договор, проводятся за счет средств Собственников и Нанимателей помещений в многоквартирном доме сверх установленной платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.4.4. Дополнительные услуги могут быть оказаны Управляющей организацией в соответствии с действующим законодательством за отдельную плату. Дополнительные услуги включают в себя:

- техническое обслуживание внутридомовых газопроводов и ШРП
- техническое обслуживание крышной котельной
- техническое обслуживание лифтового оборудования
- техническое обслуживание газового оборудования;
- ввод в эксплуатацию и (или) техническое обслуживание индивидуальных и общих (для коммунальной квартиры) приборов учета используемых воды, электрической энергии, природного газа, тепловой энергии, распределителей тепловой энергии;
- платные услуги, предлагаемые Управляющей организацией.

4.4.5. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, управление Многоквартирным домом один раз в год может быть изменен по предложению Управляющей организации об изменении размера платы на основании решения Совета многоквартирного дома, решения председателя ТСЖ, или (до избрания Совета многоквартирного дома или создания ТСЖ) решения инициативной группы Собственников помещений Многоквартирного дома, избранной общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме, а также на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае, если общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не проводилось или признано не состоявшимся, то Управляющая организация вправе по окончании каждого года фактического управления Многоквартирным домом проиндексировать тариф на содержание и текущий ремонт общего имущества, управление Многоквартирным домом (пункт 4.4.1. Договора. Приложение №2 к Договору) в соответствии с изменением базового индекса потребительских цен (индекса инфляции) по городу Тамбову по данным федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по формированию официальной статистической информации и в соответствии с изменением минимального размера оплаты труда, установленного Федеральным законом.

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

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

4.4.6. В случаях оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, и неустранения обнаруженных недостатков в сроки, определенные настоящим Договором, -

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

4.4.7. Работы и услуги по содержанию и ремонту внутриквартирного оборудования и инженерных сетей, не являющихся общим имуществом, производятся за дополнительную плату за счёт Собственника (пользователя) и Нанимателя данного имущества путем начисления в едином платежном документе. Граница ответственности обозначена в п.2.2 настоящего Договора.

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

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

4.4.8. В случае возникновения необходимости проведения работ по реконструкции, текущему или капитальному ремонту общего имущества, не предусмотренных в приложении № 2 к настоящему Договору, Собственник организует проведение общего собрания Собственников, на котором с учетом предложений Управляющей организации определяются необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг). Данные работы производятся за дополнительную плату по дополнительному соглашению к настоящему Договору.

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

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

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

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

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

4.6. Плата за коммунальные услуги.

4.6.1. Собственники и Наниматели жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

4.6.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. 4.6.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законом. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления.

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

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

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

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

4.8. Показания общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета снимаются и предоставляются гражданами в Управляющую организацию самостоятельно ежемесячно в срок с 15 по 16 число расчетного месяца способами, указанными управляющей организацией.

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

4.10. В выставляемом Управляющей организацией платежном документе указываются:

- 1) почтовый адрес помещения(й), сведения о собственнике (собственниках) помещения(й) (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества физического лица), а для жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов - сведения о нанимателе жилого помещения (с указанием фамилии, имени и отчества нанимателя);
- 2) наименование Управляющей организации (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества индивидуального предпринимателя), номер его банковского счета и банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты, адрес сайта исполнителя в сети Интернет;
- 3) оплачиваемый месяц;
- 4) общая площадь помещения(й), собственником которого(ых) (или нанимателем - в помещениях государственного, муниципального жилищного фонда) является потребитель услуг;
- 5) количество граждан, постоянно проживающих в помещении;
- 6) сумма начисленной платы за жилое помещение и коммунальные услуги, включая:
 - а) плату за содержание общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе значение размера платы за содержание 1 кв.м. и размер начисленной оплаты за оплачиваемый месяц;
 - б) плату за текущий ремонт общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе значение размера платы за содержание 1 кв.м. и размер начисленной оплаты за оплачиваемый месяц;
 - в) плату за капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе значение размера платы за содержание 1 кв.м. и размер начисленной оплаты за оплачиваемый месяц;
 - г) плату за все виды коммунальных услуг, предоставление которых возможно с учетом наличия в Многоквартирном доме внутридомовых инженерных систем, значения тарифов (цен) на коммунальные услуги, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов и отведенных сточных вод, объем (количество) потребленных в течение расчетного периода коммунальных ресурсов и отведенных сточных вод, который в случаях, указанных в Правилах предоставления коммунальных услуг гражданам, указывается Собственником или Управляющей организацией в специальных графах платежного документа;
 - д) месячную стоимость комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг, определенную как суммарный размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги за оплачиваемый месяц;
- 5) сведения об изменениях размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги с указанием оснований, в том числе в связи:

- с проживанием временных жильцов;
- со снижением качества выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также коммунальных услуг;
- с уплатой Управляющей организацией Собственнику неустоек (штрафов, пеней), установленных федеральными законами и Договором;

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

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

4.11. Перерасчет платежей за период временного отсутствия граждан производится в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам. Неиспользование Собственником или Нанимателем Помещения(й) не является основанием для невнесения платы за жилое помещение (жилищные услуги), отопление, коммунальные услуги на общедомовые нужды.

4.12. Собственник или Наниматель вправе осуществить предоплату через МФ на период отсутствия на основании выставленного в соответствии с настоящим Договором платежного документа на оплату жилищных и коммунальных услуг с последующим перерасчетом размера платы при необходимости.

4.13. В случае отсутствия зарегистрированных граждан в жилом помещении и отсутствия общих (квартирных) и/или индивидуальных приборов учета начисление платы за коммунальные услуги производится исходя из расчета на одного проживающего в соответствии с установленными нормативами потребления коммунальных услуг.

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

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

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

4.16. Начисление оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги производится денежными средствами в полном объеме без учета льгот и разницы между экономически обоснованными тарифами и тарифами, установленными для населения. Меры социальной защиты предоставляются в виде возмещения органами социальной защиты населения непосредственно гражданам в соответствии с действующим законодательством.

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

5.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации осуществляется в соответствии с положениями Федерального закона от 26 декабря 2008 года N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" с учетом особенностей организации и проведения проверок,

установленных Жилищным кодексом РФ. Предметом проверки является соблюдение Управляющей организацией требований настоящего Договора.

5.2. Собственник вправе проверять объёмы, качество и периодичность услуг и работ, предусмотренных настоящим договором.

5.3. При поступлении от Собственника соответствующего запроса Управляющая организация обязана в течение 30 календарных дней информировать Собственника о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ, предусмотренных настоящим договором.

5.4. При поступлении соответствующего запроса Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала представляет Собственнику отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год.

5.5. Собственник вправе требовать от Управляющей организации устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

6. Ответственность сторон

6.1. Управляющая организация несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность за нарушение качества и порядка предоставления

коммунальных услуг, невыполнение (непредоставление) работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения (в том числе за невыполнение работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества, Управлению многоквартирным домом), предусмотренных Приложением № 2 к настоящему Договору, или выполнения (предоставления) их ненадлежащего качества.

6.2. Управляющая организация не несет ответственности за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Собственников, Нанимателей и проживающих в их помещениях граждан, вследствие невыполнения (непредоставления) работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения (в том числе за невыполнение работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества, управлению многоквартирным домом), включенным в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290, но непредусмотренных настоящим Договором.

6.3. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Собственников (пользователей) и Нанимателей, состояние имущества Собственника (Нанимателя), общего имущества в многоквартирном доме (в т.ч. конструктивных элементов, внутридомовых инженерных сетей и т.д.) и за снижение качества коммунальных услуг, вызванные ненадлежащим состоянием имущества в многоквартирном доме, в случае нарушения положений пунктов 3.3 настоящего Договора, а также если Собственники или Наниматели не оплачивает Управляющей организации работы по текущему и (или) капитальному ремонту данного имущества (работы не включены в настоящий договор).

6.4. В случае нарушения Собственниками или Нанимателями сроков внесения платежей, установленных разделом 4 настоящего Договора, Управляющая организация вправе начислить пени в соответствии с действующим законодательством, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

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

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

7. Порядок оформления факта нарушения условий настоящего Договора

7.1. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, Нанимателя и (или) пользующихся их Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме лиц, общему имуществу Собственников помещений в Многоквартирном доме, а также по требованию Управляющей организации либо Собственника составляется Акт нарушения условий Договора или нанесения ущерба. В случае письменного признания Управляющей организацией или Собственником или Нанимателем своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае, при наличии причиненного вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

7.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трёх человек, включая обязательно представителей Управляющей организации, Собственника или Нанимателя, а при его отсутствии лиц, пользующихся его Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц. В случае отсутствия представителя УК акт считается не действительным и не может быть использован в качестве доказательства в суде.

7.3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причин и последствий недостатков: факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего Договора, или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника или Нанимателя и (или) лиц, пользующихся их Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) поврежденных имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

7.4. Акт составляется в присутствии Собственника или Нанимателя помещения и (или) пользующихся их Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме лиц. При отсутствии Собственника или Нанимателя и лиц, пользующихся их Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме, акт составляется комиссией без его (их) участия с приглашением в состав комиссии иных лиц (например, соседей). Акт проверки составляется комиссией в одном экземпляре. Копия акта вручается при обращении в Управляющую организацию под расписку Собственнику или Нанимателю, а при его отсутствии лицу, пользующемуся его Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме. Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон. Подсудность определяется по месту нахождения многоквартирного дома

8.2. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации, правовыми актами Тамбовской области и города Тамбова.

9. Форс-мажор

9.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение настоящего Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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

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

10. Срок действия, изменение и расторжение настоящего Договора

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с «01 октября» 2017 г. и заключен сроком на 7 год.

10.2. Настоящий договор считается ежегодно пролонгированным на тех же условиях на тот же срок, при условии, если ни одна из сторон письменно не заявит о его расторжении не позднее, чем за 30 дней до окончания срока его действия.

10.3. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

10.4. При досрочном расторжении Договора Собственник или Наниматель обязан в месячный срок оплатить Управляющей организации фактически выполненные работы и услуги, а также убытки, возникшие в результате досрочного расторжения Договора.

10.4. Изменение условий настоящего Договора, условий по содержанию Многоквартирного дома, перечня и периодичности оказания услуг и работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, управлению Многоквартирным домом, осуществляется по согласованию с Управляющей организацией путем заключения с Управляющей организацией дополнительного соглашения к Договору управления Многоквартирным домом по решению Совета многоквартирного дома, по решению председателя ТСЖ, или (до избрания Совета многоквартирного дома или создания ТСЖ) по решению инициативной группы Собственников помещений Многоквартирного дома, избранной общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме, а также на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме (оформленного протоколом общего собрания).

10.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

11. Приложения к настоящему Договору

11.1. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11.2. Приложениями к настоящему Договору являются:

- Приложение № 1 – Перечень и состав общего имущества, в отношении которого осуществляется управление и общие сведения о Многоквартирном доме;

- Приложение № 2 – Перечень и стоимость услуг и работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, управлению Многоквартирным домом.

- Приложение №3 - Список Собственников помещений многоквартирного дома, являющихся стороной по договору управления.

12. Реквизиты сторон

«Управляющая организация»

«Собственники»:

(Приложение №3)

ООО «АРБАТ-СЕРВИС»

р/с 40702810902000001025,

к/с 30101810600000000713. БИК 046850713

ИНН 6829118090.КПП 682901001.

ОГРН 1166820051122

Юридический адрес:

г. Тамбов. ул. Советская, д. 69, № 17

контактный телефон: 8 (4752) 71-96-27

Генеральный директор
ООО «АРБАТ-СЕРВИС»



А.Б. Галстян

Перечень состава общего имущества, в отношении которого осуществляется управление:

1. Адрес многоквартирного дома: г. Тамбов ул. Набережная д.74 корпус 1
2. Кадастровый номер многоквартирного дома : _____
3. Серия, тип постройки: _____
4. Год постройки: 2017г
5. Степень износа: ---
6. Год последнего капитального ремонта: ---
7. Количество этажей: 19
8. Количество квартир: 150
9. Наличие подвала: имеется
10. Наличие технического этажа: имеется
11. Строительный объём (общая площадь здания): 72911 куб. м
12. Общая площадь жилых помещений: _____ кв.м
13. Общая площадь нежилых помещений (не входящих в состав общего имущества): _____
14. Общая площадь помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирном доме) _____
15. Количество лестниц в соответствии с техническим паспортом _____
16. Площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) в соответствии с техническим паспортом _____
17. Площадь общих коридоров в соответствии с техническим паспортом _____
18. Площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы): _____ (подвалы _____ м², технический этаж _____ м²)
19. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: _____
20. Кадастровый номер земельного участка: _____
21. Перечень сетей инженерного оборудования и наружных сетей :

1) по водоснабжению _____

2) по канализации _____

3) по электроснабжению _____

4) по горячему водоснабжению _____

и другие конструктивных элементов многоквартирного дома, за пределами помещений пользователей, входящих в состав общего имущества _____

Лифты, системы лифтовой диспетчерской сигнализации и связи, вентиляция и т.д. внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг, а именно внутридомовые сет

по проекту _____

Управляющая организация ООО «АРБАТ-СЕРВИС»
Генеральный директор

«Собственники»
Приложение №3

А.Б. Галстян



Перечень и стоимость работ (услуг)
по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме по адресу:
г. Тамбов ул. Набережная д.74 корпус 1

№ П/П	Наименование работы	Виды услуг	Периодичность	Стоимость на 1м ² общей площади (руб./м ² в месяц)
1.	Управление многоквартирным домом*			
1.1	Оказание услуг по управлению многоквартирным домом	<p>Приём, хранение и передача технической документации Сбор, обновление и хранение информации о собственниках Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества, Разработка с учётом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, Расчёт и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, Работа с поставщиками коммунальных ресурсов и услуг на основании заключенных договоров, Работа с потребителями по предоставлению коммунальных услуг, Подготовка к печати и доставка квитанций, Прием собственников и нанимателей жилых помещений специалистами управляющей компании, Приём и рассмотрение обращений и заявлений собственников, Обеспечение диспетчерского обслуживания, Раскрытие информации о деятельности управляющей компании в соответствии со стандартом раскрытия, Предоставление необходимой отчетности в контролирующие государственные статистические и другие органы и т.д.</p>	Постоянно	3,76
2	Содержание придомовой территории			
2.1.	Уборка придомовой территории многоквартирного дома	<p>Холодный период: Уборка от снега и наледи крыльца и площадки перед входом в подъезд. Очистка территории от снега наносного происхождения и льда или подметание территории, свободной от снежного покрова. Очистка урн от мусора</p>	ежедневно	0,56
		Посыпка территории противогололедными материалами	по мере необходимости	
		<p>Тёплый период: Подметание территории, крыльца и площадки перед входом в подъезд. Очистка урн от мусора;</p>	ежедневно	
3	Техническое обслуживание общего имущества, в том числе**:			
3.1.	Проведение технического осмотра и ремонт	<p>Проведение техосмотров общего имущества многоквартирного дома, Контроль и выявление отклонений от проектных решений эксплуатации строительных конструкций и инженерных систем здания, изменения условий их эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивных решений; Устранение незначительных неисправностей и повреждений, Проведение необходимых организационно-технических мероприятий для устранения выявленных нарушений, Контроль параметров предоставляемых коммунальных услуг, принятие мер по устранению выявленных отклонений, Замена ламп накаливания</p>	2 раза в год	2,89
		Дератизация и дезинсекция	По мере необходимости	
		<p>Проверка на наличие протечек, очистка от мусора кровли, устранение мелких разрушений Проверка вентиляционных каналов Проверка целостности оконных и дверных заполнений, мелкий ремонт. Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, на техническом этаже</p>	1 раз в год или по мере необходимости	
3.2	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	<p>Проверка исправности, работоспособности оборудования, инженерных коммуникаций, Техническое обслуживание и регулировка оборудования, инженерных коммуникаций, проведение ППР (планово-предупредительный ремонт) Проведение пусконаладочных работ. Мелкий ремонт</p>	Постоянно	2,30
		<p>Проверка на наличие протечек, очистка от мусора кровли, устранение мелких разрушений Проверка вентиляционных каналов Проверка целостности оконных и дверных заполнений, мелкий ремонт. Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, на техническом этаже</p>	1 раз в год или по мере необходимости	
3.3	Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе***			

3.3.1	Текущий ремонт конструктивных элементов зданий и внешних сооружений	Устранение аварийных протечек кровли Ремонт отдельными местами отмостки Частичный ремонт козырьков над входами в подъезд, ступеней и площадок при входе в подъезд	По мере необходимости	0,60
3.3.2	Текущий ремонт внутридомовых инженерных коммуникаций	Ремонт и замена отдельных частей ВРУ, этажных распределительных щитов, светильников (за исключением приборов учета) Текущий ремонт электросетей с заменой отдельных участков Текущий ремонт и замена (не подлежащей ремонту) вводной запорной и регулировочной арматуры (отопления, ГВС, ХВС). Текущий ремонт и замена (не подлежащей ремонту) запорной и регулировочной арматуры разводки по стоякам (отопления, ГВС, ХВС)	По мере необходимости	
4	Аварийное обслуживание			
4.1	Локализация аварийных ситуаций	Комплекс первоочередных мероприятий по незамедлительному устранению аварий и неисправностей на внутридомовых инженерных коммуникациях, сохранению и восстановлению условий, необходимых для жизнеобеспечения и безопасности потребителей коммунальных услуг в нерабочее время управляющей организации, в выходные и праздничные дни	При возникновении аварийных ситуаций	0,68
5	Санитарное содержание помещений общего пользования			
5.1	Проведение уборки мест общего пользования, входящих в состав общего имущества:	Сухая уборка (подметание) лестничных маршей, межлестничных, межквартирных площадок и лифтовых кабин.	1 раз в неделю	0,86
		Влажная уборка лестничных маршей, межлестничных, межквартирных площадок и лифтовых кабин.	1 раз в неделю	
		Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта		
		Влажная протирка подоконников, радиаторов, перил, почтовых ящиков, шкафов для электросчётчиков слаботоочных устройств.	2 раз в месяц	
		Мытьё окон, стен, дверей	1 раз в год	
Итого размер платы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:				11,65
6	Другие работы по содержанию общего имущества, начисляемые в едином платёжном документе по оплате ЖКУ:****			
6.1.	Содержание и ремонт лифта	Обеспечение работоспособности оборудования	По договору со специализированной организацией	
6.2	Вывоз твердых бытовых отходов и крупногабаритных бытовых отходов.	В соответствии с действующей документацией	По договору со специализированной организацией	
6.3.	Обслуживание газовых сетей и наружного оборудования	Постоянные работы, обеспечивающие круглосуточную работу внутридомовых газопроводов в соответствии с действующей нормативно-технической документацией.	По договору со специализированной организацией	
6.4	Техническое обслуживание узлов учёта	Обеспечение работоспособности приборов учёта коммунальных услуг. Организация проведения проверки средств измерения; входящих в состав узла учёта; подготовка приборов и документов для сезонного ввода в эксплуатацию узла учёта; контроль за работой теплосчётчика по беспроводным каналам; сбор информации о теплосотреблении и формирование отчётных документов	По договору со специализированной организацией	
6.5	Содержание и ремонт системы видеодомофона	Постоянные работы, обеспечивающие круглосуточную работу	По договору со специализированной организацией	

* В затраты на управление включены расходы на содержание работников аппарата, соответствующие налоги и отчисления на социальные нужды, оплата услуг банка, услуг МУП «Единый расчетный центр» за предоставление информации о начислениях и платежах населения за жилищно-коммунальные услуги, за печать квитанций, канцелярских расходов, услуг связи, содержания офиса в пределах, предусмотренных в тарифе средств.

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

Система технического обслуживания (содержания и текущего ремонта) жилищного фонда обеспечивает нормальное функционирование зданий и инженерных систем в установленный срок службы здания с использованием в необходимых объемах материальных и финансовых ресурсов.

Техническое обслуживание жилищного фонда включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулировке инженерных систем и т.д. В затраты на техническое обслуживание включены расходы на содержание рабочих, слесарей-сантехников, электриков, соответствующие им отчисления на социальные нужды, затраты на оборудование, инвентарь, спецодежду, необходимые материалы, содержание автотранспорта, горюче-смазочные материалы в пределах предусмотренных в тарифе средств.

*** Текущий ремонт здания включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановление работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей в пределах, предусмотренных в тарифе (____) средств и подразумевает замену вышедших из строя элементов (штукатурка, покраска, ремонт кровли и т.д.), а также другие работы по согласованию с Собственниками.

Стоимость данных услуг может меняться в соответствии с п.4.5 договора управления МКД

Управляющая организация ООО «АРБАТ-СЕРВИС»

Генеральный директор

Собственники

Приложение №3