

ДОГОВОР № Малышева-10/2015
на управление, санитарное содержание придомовой территории и текущий ремонт многоквартирного дома
по адресу: г. Сыктывкар, ул. Малышева, 10

г. Сыктывкар

«01» января 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК ЖУК» полное наименование **ООО «УК Жилищная Управляющая Компания»**, в лице **директора Киваева Олега Николаевича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Исполнитель**», с одной стороны, и **Собственники** жилых и не жилых помещений (Приложение к договору № 4) **многоквартирного дома № 10 по ул. Малышева (далее по тексту МКД)** в соответствии с Протоколом общего собрания собственников МКД № 01/2014 от « 03 » ноября 2014г., именуемые в дальнейшем «**Собственник**», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников помещений на условиях, согласованных с Исполнителем, с целью Управления Многоквартирным домом, обеспечения прав Собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством Российской Федерации пределах, распоряжению Общим имуществом.

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в соответствии с Жилищным кодексом федеральными законами, а также изданными в соответствии с ними указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами федеральных органов исполнительной власти, принятыми законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг (**холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, отопление, отвод сточных вод, электроэнергия мест общего пользования**) собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Предметом настоящего Договора является оказание Исполнителем по заданию Собственника помещений в многоквартирном доме, в течение согласованного срока за плату услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, определяется из состава общего имущества, утвержденного собственниками помещений на общем собрании, и включает в себя только имущество в части которого выполняются работы и оказываются услуги (состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого Исполнитель осуществляет управление, определяется в соответствии с планом работ по санитарному содержанию дома и придомовой территории, техническому содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома утвержденному собственниками помещений многоквартирного дома на срок, определенный собранием, но не менее чем на год.). Его характеристики указаны в Приложении 1 к настоящему Договору.

2.4. Исполнитель оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме *в границах эксплуатационной ответственности* (Приложение №2) и в соответствии с перечнем работ и услуг приведенным в приложениях к настоящему договору (Приложение № 3).

2.5. Контроль исполнения договорных обязательств Исполнителем, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное собственниками лицо в соответствии ЖК РФ.

2.6. Собственник поручает, а Исполнитель принимает на себя следующие обязательства:

2.6.1. Осуществлять выбор подрядных и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от собственного имени, но за счет Собственника.

2.6.3. В пределах финансирования, осуществляемого Собственником, выполнять работы по капитальному ремонту самостоятельно в полном объеме или частично либо путем заключения от собственного имени, но за счет Собственника договоров с подрядными организациями на отдельные виды работ по капитальному ремонту.

2.6.4. Осуществлять контроль и требовать исполнения договорных обязательств подрядными и прочими организациями.

2.6.5. Осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

2.6.6. Осуществлять начисление, сбор, расщепление и перерасчет обязательных и иных платежей Собственника с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

2.6.7. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, принимать участие в составлении соответствующих актов.

2.6.8. Составлять акты по фактам причинения вреда имуществу Собственника.

2.6.9. Подготавливать предложения и экономические расчеты по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, текущего (капитального) ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества на очередной год.

2.6.10. Осуществлять расчеты размеров платежей для каждого собственника.

2.6.11. Подготавливать предложения по минимизации затрат на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

2.6.12. Осуществлять принятие, ведение и хранение технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

2.6.13. Осуществлять прием и рассмотрение обоснованных (касающихся взятых Исполнителем обязательств) обращений и жалоб Собственника.

2.6.14. Осуществлять выдачу жилищных справок и иных документов в пределах своих полномочий.

2.6.15. Определять перечень мероприятий по ресурсосбережению и обеспечивать их реализацию.

2.6.16. Распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) с последующим использованием полученных от этого денежных средств на содержание, текущий и капитальный ремонт, возмещение убытков по актам вандализма, вреда по деликатным отношениям, устранение аварийных ситуаций, а также на иные цели, устанавливаемые Собственником.

2.6.17. В соответствии с п.2.1 информировать Собственника, лиц, пользующихся их помещениями, муниципальные и надзорные органы о незаконных перепланировках и переустройстве помещений.

2.6.18. Выявлять жилые и нежилые помещения, свободные от обязательств, своевременно информировать муниципальные и налоговые органы о наличии таковых.

2.6.19. Обращаться в суд с заявлением в защиту прав, свобод и законных интересов Собственника по просьбе Собственника, по вопросам обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществления иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности. При этом представлять интересы Собственника в суде, органах государственной и муниципальной власти без специальных доверенностей, со всеми процессуальными правами и обязанностями, предусмотренными гражданским процессуальным законодательством, иными федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами федеральных органов исполнительной власти, принятыми законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

2.6.20. Совершать другие юридически значимые и иные действия, направленные на управление многоквартирным домом.

2.7. Настоящий Договор является договором смешанного вида.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Исполнитель обязан:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов, решениями, принятыми на общих собраниях собственников помещений в многоквартирном, которое проводится в порядке, установленном статьями 45-48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Приложениями к настоящему Договору в объеме взятых обязательств в соответствии с планом работ по санитарному содержанию дома и придомовой территории, техническому содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома утвержденному собственниками помещений многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома на срок, определенный собранием, но не менее чем на год. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Исполнитель обязан устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Собственника в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей (Собственников) и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе: холодное водоснабжение; горячее водоснабжение; водоотведение; электроснабжение; отопление.

3.1.4. Для этого от своего имени, но в интересах и за счет Собственника заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.5. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме за счет Собственника.

3.1.6. Информировать собственников помещений о заключении указанных в п.п. 3.1.3 и 3.1.4 договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.7. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт общего имущества, а также плату за управление многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги. Принимать плату за вышеуказанные услуги от всех арендаторов помещений Собственников.

3.1.8. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.9. Проинформировать Собственника о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества и финансировании таких работ. При отказе собственников помещений от проведения капитального ремонта Исполнитель обязан обратиться в органы местного самоуправления для установления размера платы на капитальный ремонт.

3.1.10. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от ранее управляющей организации, в соответствии с перечнем, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить их с содержанием указанных документов.

3.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу с направлением ответа о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа в следующие сроки:

- на жалобы (заявлений, обращения, требования и претензии) Собственника на качество предоставления коммунальных услуг - в течение 3 рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии);

- на запросы информации о месячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды - в течение 3 рабочих дней со дня получения заявления от Собственника заявления;

- на запросы информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ не позднее 5 рабочих дней с даты обращения.

- на письменные запросы по предоставлению информации, подлежащей раскрытию организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами на основании договора управления многоквартирным домом ее раскрытия - в 20-дневный срок со дня их поступления посредством направления (в письменной форме) в адрес потребителя почтового отправления либо выдачи запрашиваемой информации лично потребителю по месту нахождения управляющей организации;

- на иные заявления граждан, не касающиеся предоставления жилищно-коммунальных услуг в рамках договора управления и предоставления информации, подлежащей раскрытию организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами - не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления.

3.1.12. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.1.13. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.14. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4.4 настоящего Договора.

3.1.15. Информировать в письменной форме в платежном документе (или иным способом) Собственника об изменении размера платы за коммунальные услуги не позже даты выставления платежных документов по новым ценам и тарифам. Информировать в письменной форме в платежном документе (или иным способом) Собственника об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества пропорционально его доле в общем имуществе Многоквартирного дома, установленной на общем собрании собственников в сроки, установленные действующим законодательством.

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

3.1.17. Осуществлять по заявлению Собственника ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за датой его установки, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию;

3.1.18. Согласовать с Собственником время доступа в помещение не менее, чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.19. Проинформировать Собственника об истечении сроков эксплуатации общего имущества.

3.1.20. По требованию Собственника производить сверку платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.21. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет предоставляется в письменном виде по требованию Собственника. Отчет размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений. В отчете указываются: соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре; порядок расходования средств на ремонт общего имущества; количество предложений, заявлений и жалоб собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

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

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

3.1.24. Предоставлять уполномоченным Собственником лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.25. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. *Средства, поступившие на счет Исполнителя от использования общего имущества собственников, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.*

3.1.26. За тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

Произвести сверку расчетов по платежам, внесенным Собственником помещений многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт сверки произведенных Собственником начислений и осуществленных ими оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт выверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам сверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.2. Исполнитель вправе:

3.2.1. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственника и ее производственных возможностей, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Исполнителя, информации, предоставленной Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству, в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

При выявлении Исполнителем факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Исполнитель после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе произвести расчет по количеству проживающих

3.2.3. Взыскивать с должников сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.4. При необходимости проведения капитального ремонта Исполнитель выносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания собственников. В предложении должны быть указаны: необходимый объем работ по капитальному ремонту; общая стоимость работ по капитальному ремонту; сроки проведения работ по капитальному ремонту; порядок финансирования капитального ремонта; сроки возмещения расходов Исполнителю на капитальный ремонт и размеры их оплаты Собственником; прочие, связанные с проведением капитального ремонта условия.

3.2.5. В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества в многоквартирном доме, а также для обеспечения исполнения нормативных требований к содержанию и эксплуатации многоквартирного дома, при возникновении ситуаций, требующих проведения неотложных работ и услуг (и текущего, и капитального характера), перераспределять имеющиеся средства и выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием собственников помещений.

Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества от Собственника.

3.2.6. Производить расчет размера платы за потребленные коммунальные услуги исходя из нормативов потребления коммунальных услуг в случае, если потребитель не ответил на повторное уведомление исполнителя либо 2 и более раза не допустил исполнителя в занимаемое им жилое или нежилое помещение в согласованные потребителем дату и время и при этом в отношении потребителя, проживающего в жилом помещении, у исполнителя отсутствует

информация о его временном отсутствии в занимаемом жилом помещении, - начиная с даты, когда исполнителем был составлен акт об отказе в допуске к прибору учета (распределителям) до даты проведения проверки в соответствии с Законодательством Российской Федерации, но не более 3 расчетных периодов подряд. При этом исполнитель обязан в течение 10 дней после получения от потребителя, в отношении которого оставлен акт об отказе в допуске к прибору учета, заявления о готовности допустить исполнителя в помещение для проверки провести проверку, составить акт проверки и передать 1 экземпляр акта потребителю. Акт проверки подписывается исполнителем и потребителем, а в случае отказа потребителя от подписания акта - исполнителем и 2 незаинтересованными лицами.

3.2.7. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений может осуществляться Исполнителем, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Исполнителем.

3.2.8. Проводить проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, факта их наличия или отсутствия, проводить проверки достоверности представленных потребителями сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки (в случаях, когда снятие показаний таких приборов учета и распределителей осуществляют потребители).

Проверка, указанная в пункте 3.2.8 Договора, если для ее проведения требуется доступ в жилое или нежилое помещение потребителя, осуществляется исполнителем в следующем порядке: если потребитель не ответил на повторное уведомление исполнителя либо 2 и более раза не допустил исполнителя в занимаемое им жилое или нежилое помещение в согласованные потребителем дату и время и при этом в отношении потребителя, проживающего в жилом помещении, у исполнителя отсутствует информация о его временном отсутствии в занимаемом жилом помещении, исполнитель составляет акт об отказе в допуске к прибору учета. Акт об отказе в допуске исполнителя к приборам учета, расположенным в жилом или в нежилом помещении потребителя, подписывается исполнителем и потребителем, а в случае отказа потребителя от подписания акта - исполнителем и 2 незаинтересованными лицами. В акте указываются дата и время прибытия исполнителя для проведения проверки, причины отказа потребителя в допуске исполнителя к приборам учета (если потребитель заявил исполнителю о таких причинах), иные сведения, свидетельствующие о действиях (бездействии) потребителя, препятствующих исполнителю в проведении проверки. Исполнитель обязан передать 1 экземпляр акта потребителю.

3.2.9. Требовать доступа в жилое или нежилое помещение Собственника в заранее согласованные с ним сроки для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, а также для ликвидации аварий (в любое время суток).

3.2.10. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям без согласования с Собственником.

3.2.11. По решению общего собрания Собственников инвестировать средства в общее имущество с их последующим возмещением собственниками.

3.2.12. Подготавливать предложения Собственнику по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также предложения Собственнику относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника.

3.2.13. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг, в случаях и порядке, предусмотренных Законами и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

- Исполнитель ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления потребителя в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;

б) возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;

в) выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;

г) использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей, - с момента выявления нарушения;

д) получения исполнителем предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, в том числе предписания органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного на осуществление государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем (за техническое состояние которых отвечает собственник жилого дома) или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан, - со дня, указанного в документе соответствующего органа.

- Исполнитель ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом потребителя, в случае:

а) неполной оплаты потребителем коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя в порядке, указанном в настоящем разделе;

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя.

3.2.14. Если иное не установлено федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации, исполнитель в случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги вправе после письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление такой коммунальной услуги в следующем порядке:

а) исполнитель в письменной форме направляет потребителю-должнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 30 дней со дня передачи потребителю указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения. Предупреждение (уведомление) доводится до сведения потребителя путем вручения ему под расписку или направления по почте заказным письмом (с описью вложения);

б) при непогашении потребителем-должником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока исполнитель при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги с предварительным (за 3 суток) письменным извещением потребителя-должника путем вручения ему извещения под расписку;

в) при отсутствии технической возможности введения ограничения в соответствии с подпунктом "б" настоящего пункта либо при непогашении образовавшейся задолженности и по истечении 30 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги исполнитель приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги, за исключением отопления, а в многоквартирных домах также за исключением холодного водоснабжения - с предварительным (за 3 суток) письменным извещением потребителя-должника путем вручения ему извещения под расписку.

3.2.15. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней со дня устранения причин, указанных в п. 3.2.13. Договора, в том числе со дня полного погашения задолженности или заключения соглашения о порядке погашения задолженности, если исполнитель не принял решение возобновить предоставление коммунальных услуг с более раннего момента.

3.3. Собственник обязан:

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

3.3.2. В случае временного отсутствия, предоставлять Исполнителю информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в его помещение на случай устранения аварийных ситуаций.

3.3.3. Предоставить Исполнителю копию свидетельства о регистрации права собственности на помещения или иные основания пользования помещением.

3.3.4. 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.

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

3.3.6. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. 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.

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

3.3.8. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или в иную службу, указанную исполнителем, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий;

3.3.9. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или в иную службу, указанную исполнителем;

3.3.10. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятые в соответствии с действующим законодательством. Своевременно предоставлять Исполнителю документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ями).

3.3.11. При не использовании помещения (й) в многоквартирном доме, сообщать Исполнителю свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.12. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей и коммуникаций;
- 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 использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- г) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- е) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;
- ж) не создавать повышенного шума в жилых помещениях, и местах общего пользования;

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

При проведении Собственниками работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.14. Предоставлять Исполнителю в течение пяти рабочих дней со дня произошедших изменений сведения:

- об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;
- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях, с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств, водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

В случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа и исполнитель располагает сведениями о временно проживающих в жилом помещении потребителей, не зарегистрированных в этом помещении по постоянному (временному) месту жительства или месту пребывания, исполнитель вправе составить акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении. Указанный акт подписывается исполнителем и потребителем, а в случае отказа потребителя от подписания акта - исполнителем и не менее чем 2 потребителями и председателем совета многоквартирного дома, в котором не созданы товарищество или кооператив, председателем товарищества или кооператива, если управление многоквартирным домом осуществляется товариществом или кооперативом и органом управления такого товарищества или кооператива заключен договор управления с управляющей организацией.

В этом акте указываются дата и время его составления, фамилия, имя и отчество собственника жилого помещения (постоянно проживающего потребителя), адрес, место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителей. В случае если собственник жилого помещения (постоянно проживающий потребитель) отказывается подписывать акт или собственник жилого помещения (постоянно проживающий потребитель) отсутствует в жилом помещении во время составления акта, в этом акте делается соответствующая отметка. Исполнитель обязан передать 1 экземпляр акта собственнику жилого помещения (постоянно проживающему потребителю).

3.3.15. Допускать представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с исполнителем в порядке, указанном в пункте 3.3.18 настоящего договора, время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

3.3.16. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов Исполнителя и уполномоченных ею лиц для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, а также для ликвидации аварий (в любое время).

3.3.17. Допускать исполнителя в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное в порядке, указанном в пункте 3.3.18 настоящих Правил, время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев.

3.3.18. Проверка, указанная в пунктах 3.3.15 и 3.3.17 настоящего договора, если для ее проведения требуется доступ в жилое или нежилое помещение потребителя, осуществляется исполнителем в следующем порядке:

а) исполнитель направляет потребителю способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения, или вручает под роспись письменное извещение с предложением сообщить об удобных для потребителя дате (датах) и времени допуска исполнителя для совершения проверки и разъяснением последствий бездействия потребителя или его отказа в допуске исполнителя к приборам учета;

б) потребитель обязан в течение 7 календарных дней со дня получения указанного извещения сообщить исполнителю способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения исполнителем, об удобных для потребителя дате (датах) и времени в течение последующих 10 календарных дней, когда потребитель может обеспечить допуск исполнителя в занимаемое им жилое или нежилое помещение для проведения проверки. Если потребитель не может обеспечить допуск исполнителя в занимаемое им жилое помещение по причине временного отсутствия, то он обязан сообщить исполнителю об иных возможных дате (датах) и времени допуска для проведения проверки;

в) при невыполнении потребителем обязанности, указанной в подпункте "б" настоящего пункта, исполнитель повторно направляет потребителю письменное извещение в порядке, указанном в подпункте "а" настоящего пункта, а потребитель обязан в течение 7 календарных дней со дня получения такого извещения сообщить исполнителю способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения исполнителем, информацию, указанную в подпункте "б" настоящего пункта;

г) исполнитель в согласованные с потребителем в соответствии с подпунктом "б" или "в" настоящего пункта дату и время обязан провести проверку и составить акт проверки и передать 1 экземпляр акта потребителю. Акт проверки подписывается исполнителем и потребителем, а в случае отказа потребителя от подписания акта - исполнителем и 2 незаинтересованными лицами;

д) если потребитель не ответил на повторное уведомление исполнителя либо 2 и более раза не допустил исполнителя в занимаемое им жилое или нежилое помещение в согласованные потребителем дату и время и при этом в отношении потребителя, проживающего в жилом помещении, у исполнителя отсутствует информация о его временном отсутствии в занимаемом жилом помещении, исполнитель составляет акт об отказе в допуске к прибору учета. Акт об отказе в допуске исполнителя к приборам учета, расположенным в жилом или в нежилом помещении потребителя, подписывается исполнителем и потребителем, а в случае отказа потребителя от подписания акта - исполнителем и 2 незаинтересованными лицами. В акте указываются дата и время прибытия исполнителя для проведения проверки, причины отказа потребителя в допуске исполнителя к приборам учета (если потребитель заявил исполнителю о таких причинах), иные сведения, свидетельствующие о действиях (бездействии) потребителя, препятствующих исполнителю в проведении проверки. Исполнитель обязан передать 1 экземпляр акта потребителю;

е) исполнитель обязан в течение 10 дней после получения от потребителя, в отношении которого оставлен акт об отказе в допуске к прибору учета, заявления о готовности допустить исполнителя в помещение для проверки провести проверку, составить акт проверки и передать 1 экземпляр акта потребителю. Акт проверки подписывается исполнителем и потребителем, а в случае отказа потребителя от подписания акта - исполнителем и 2 незаинтересованными лицами.

3.3.19. Обеспечивать проведение проверок установленных за счет потребителя коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав исполнителя о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, за исключением случаев, когда в договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг, предусмотрена обязанность исполнителя осуществлять техническое обслуживание таких приборов учета, а также направлять исполнителю копию свидетельства о поверке или иного документа, удостоверяющего результаты поверки прибора учета, осуществленной в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений;

3.3.20. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку, нести ответственность за сохранность и работоспособность таких приборов учета.

3.3.21. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 25 числа текущего месяца.

3.3.22. Сообщать Исполнителю о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.23. Избрать на общем собрании собственников помещений совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме, и из числа членов совета многоквартирного дома избирать председателя совета многоквартирного дома для представления интересов всех собственников помещений перед Исполнителем.

3.3.24. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Исполнителем его обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Исполнителем, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с п. 4.12 настоящего Договора.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке,

установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.5. Требовать от Исполнителя возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Исполнителем своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.6. Требовать от Исполнителя ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.8. Если до расторжения настоящего договора в данном доме был выполнен капитальный ремонт стоимостью, превышающей платежи Собственника на капитальный ремонт, накопленные за прошлый период, Собственник обязан вернуть Исполнителю разницу между выплаченными им средствами на капитальный ремонт и стоимостью фактически выполненного ремонта в части, пропорциональной доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество, равномерными ежемесячными платежами по дополнительному соглашению.

3.4.9. Контролировать через Совет дома и председателя Совета дома качество предоставляемых Исполнителем услуг по содержанию и ремонту общей долевой собственности многоквартирного дома и коммунальных услуг.

3.4.10. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов.

3.4.11. Реализовать иные права предусмотренные действующим законодательством.

По согласованию с Исполнителем Собственники могут погасить имеющуюся задолженность по внесению платы, работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами.

4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Размер платы за работы и услуги по санитарному содержанию дома и придомовой территории, техническому содержанию и текущему ремонту общего имущества, вывоз твердых бытовых отходов, затрат по управлению многоквартирным домом, а также перечни таких работ и услуг утверждаются на очередном общем собрании собственников помещений многоквартирного дома в соответствии с предлагаемым Исполнителем и утвержденным собственниками помещений в многоквартирном доме планом работ, на срок, указанный в решении собственников, но не менее чем на один год и является единым для собственников жилых и нежилых помещений

Цена Договора и размер платы за работы и услуги по санитарному содержанию дома и придомовой территории, техническому содержанию и текущему ремонту общего имущества, вывоз твердых бытовых отходов, затрат по управлению многоквартирным домом устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению.

При отсутствии соответствующего решения Собственников размер указанной платы рассчитывается по тарифам, установленным органами местного самоуправления.

4.2. Изменение размера платы за работы и услуги по санитарному содержанию дома и придомовой территории, техническому содержанию и текущему ремонту общего имущества, вывоз твердых бытовых отходов, затрат по управлению многоквартирным домом, а также перечней работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества осуществляется по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, если иное не установлено договором.

4.3. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в которую входят стоимость работ и услуг по санитарному содержанию дома и придомовой территории, техническому содержанию и текущему ремонту общего имущества, вывоз твердых бытовых отходов, затрат по управлению многоквартирным домом, определенной общим собранием Собственников с учетом предложений Исполнителя.

- стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемых от объемов потребляемых ресурсов в многоквартирном доме и тарифов, в соответствии с положениями настоящего Договора.

4.3.1 Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета, либо при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с постановлениями Правительства Российской Федерации, либо исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.3.2. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно доле занимаемого помещения, и за коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.3.3. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.3.4. В выставленном Исполнителем платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих граждан; объем (количество) потребленных коммунальных услуг; установленные тарифы на коммунальные услуги; размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, с учетом исполнения условий настоящего Договора; сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указывается дата создания платежного документа.

4.3.5. Собственники и наниматели помещений вносят плату за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома Исполнителю в соответствии с реквизитами, указываемыми в едином платежном (информационном) документе.

4.3.6. Не использование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт многоквартирного дома, а также за отдельные виды коммунальных услуг.

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

4.3.8. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения, от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации. В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами, в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в следующих месяцах при уведомлении Собственника.

4.3.9. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.3.10. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Исполнитель применяет новые тарифы со дня вступления в силу нормативных правовых актов, принятых в соответствии с действующим законодательством.

4.3.11. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

4.3.12. Исполнитель осуществляет корректировку размера платы за отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, сбор, вывоз и утилизацию отходов и другие услуги, в соответствии с постановлениями Правительства Российской Федерации.

4.3.13. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД, устанавливается аналогичным размеру платы для нанимателей по договору социального найма, если решением общего собрания собственников не установлено иное. Размер такой платы может быть изменен Исполнителем, без внесения изменений в настоящий договор, при установлении органами местного самоуправления новых тарифов (с даты изменения тарифов).

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, устанавливаются органами местного самоуправления

4.4. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги

4.4.1. Плата за жилье (а при наличии принятого общим собранием собственников решения платы за капитальный ремонт) и коммунальные услуги, вносится Исполнителю Собственниками на ее расчетный счет на основании платежных документов, выставляемых Исполнителем в адрес соответствующих плательщиков. Оплата производится в банках и иных организациях, указанных Исполнителем в платежных документах.

4.4.2. Плата за отопление вносится Собственниками в порядке и в соответствии с нормативно-правовыми актами, действующими в Российской Федерации.

4.4.3. Плата за коммунальную услугу, предоставленную потребителю в жилом или нежилом помещении за расчетный период, определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса потребителем, определенного по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета за период не менее 6 месяцев (для отопления - исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления), а если период работы прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев (для отопления - не менее 3 месяцев отопительного периода) в следующих случаях и за указанные расчетные периоды:

1) в случае выхода из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета либо истечения срока его эксплуатации, определяемого периодом времени до очередной поверки, - начиная с даты, когда наступили указанные события, а если дату установить невозможно, - то начиная с расчетного периода, в котором наступили указанные события, до даты, когда был возобновлен учет коммунального ресурса путем введения в эксплуатацию соответствующего установленным требованиям индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета, но не более 3 расчетных периодов подряд для жилого помещения и не более 2 расчетных периодов подряд для нежилого помещения;

2) в случае непредставления потребителем показаний индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета за расчетный период в сроки, установленные настоящими Правилами, или договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, или решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, - начиная с расчетного периода, за который потребителем не представлены показания прибора учета до расчетного периода (включительно), за который потребитель представил исполнителю показания прибора учета, но не более 6 расчетных периодов подряд;

3) в случае, если потребитель не ответил на повторное уведомление исполнителя либо 2 и более раза не допустил исполнителя в занимаемое им жилое или нежилое помещение в согласованные потребителем дату и время и при этом в отношении потребителя, проживающего в жилом помещении, у исполнителя отсутствует информация о его временном отсутствии в занимаемом жилом помещении, начиная с даты, когда исполнителем был составлен акт об отказе в допуске к прибору учета (распределителям) до составления акта проверки, в случаях и порядке, установленных нормативно-правовыми актами, действующими в Российской Федерации, но не более 3 расчетных периодов подряд.

4.4.4. При обнаружении осуществленного с нарушением установленного порядка подключения (далее - несанкционированное подключение) внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам исполнитель обязан незамедлительно устранить (демонтировать) такое несанкционированное подключение и произвести доначисление платы за коммунальную услугу для потребителя, в интересах которого совершено такое подключение, за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги.

Доначисление размера платы в этом случае должно быть произведено исходя из объемов коммунального ресурса, рассчитанных как произведение мощности несанкционированно подключенного оборудования (для водоснабжения и водоотведения - по пропускной способности трубы) и его круглосуточной работы за период начиная с даты осуществления такого подключения, указанной в акте о выявлении несанкционированного подключения, составленном исполнителем с привлечением соответствующей ресурсоснабжающей организации, до даты устранения исполнителем такого несанкционированного подключения.

4.4.5. При обнаружении исполнителем факта несанкционированного вмешательства в работу индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета, расположенного в жилом или нежилом помещении потребителя, повлекшего искажение показаний такого прибора учета, исполнитель обязан прекратить использование показаний такого прибора учета при расчетах за коммунальную услугу и произвести перерасчет размера платы за коммунальную услугу для потребителя исходя из объемов коммунального ресурса, рассчитанных как произведение мощности имеющегося ресурсопотребляющего оборудования (для водоснабжения и водоотведения - по пропускной способности трубы) и его круглосуточной работы за период начиная с даты несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, указанной в акте проверки состояния прибора учета, составленном исполнителем с привлечением соответствующей ресурсоснабжающей организации, до даты устранения такого вмешательства.

4.4.6. Срок внесения ежемесячных платежей за жилое помещение и коммунальные услуги по настоящему договору установлен до 10-го числа месяца, следующего за истекшим на основании платежных документов представляемых Исполнителем до 01-го числа месяца следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата. Размер определенных законом неустоек (штрафов, пеней) за нарушение потребителем условий договора, указывается исполнителем в отдельном документе, направляемом потребителю.

4.4.7. Платежные документы, указанные в п. 4.4.6. Договора направляются Собственнику курьером и доставляются в почтовый ящик Собственника.

4.4.8. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение, содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги. При временном отсутствии нанимателей и Собственников жилых помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.4.9. При временном, то есть более 5 полных календарных дней подряд, отсутствии потребителя в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, осуществляется перерасчет размера платы за предоставленную потребителю в таком жилом помещении коммунальную услугу, за исключением коммунальной услуги по отоплению и газоснабжению на цели отопления жилых помещений.

Размер платы за коммунальную услугу по водоотведению подлежит перерасчету в том случае, если осуществляется перерасчет размера платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению и (или) горячему водоснабжению.

Не подлежит перерасчету в связи с временным отсутствием потребителя в жилом помещении размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды.

4.4.10. Перерасчет размера платы за коммунальные услуги в случае, указанном в п. 4.4.11 договора производится пропорционально количеству дней периода временного отсутствия потребителя, которое определяется исходя из количества полных календарных дней его отсутствия, не включая день выбытия из жилого помещения и день прибытия в жилое помещение в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.4.11. Перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется исполнителем в течение 5 рабочих дней после получения письменного заявления потребителя о перерасчете размера платы за коммунальные услуги (далее - заявление о перерасчете), поданного до начала периода временного отсутствия потребителя или не позднее 30 дней после окончания периода временного отсутствия потребителя.

4.4.12. При снижении качества предоставляемых коммунальных услуг для населения, Исполнитель производит перерасчет оплаты коммунальных услуг в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами.

4.5. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственников перед Исполнителем определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.6. Услуги Исполнителя, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон по свободным (договорным) ценам.

4.7. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5. Ответственность сторон

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

5.1.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.1.2. Исполнитель несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в силу.

5.1.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Исполнителю пени в размере и в порядке, установленных ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.1.4. При выявлении Исполнителем факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Исполнитель вправе сделать перерасчет коммунальных услуг по количеству фактически проживающих граждан с момента начала проживания выявленного количества граждан. В случае невозможности установления момента начала проживания выявленного количества граждан, перерасчет делается с даты заключения настоящего договора.

5.2. Условия освобождения от ответственности

5.2.1. Исполнитель несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

5.2.2. Собственники не отвечают по обязательствам Исполнителя, которые возникли не по их поручению.

5.2.3. Исполнитель не несет ответственность:

- по обязательствам собственников помещений, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги;
- противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- аварий, произошедших не по вине организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора;
- за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт;
- Исполнитель не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников из-за недостатка средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и (или) ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, указанного в приложении N 1 к настоящему Договору, Исполнитель не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- Исполнитель не несет ответственности за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора.

Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

5.2.4. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

6. Контроль за исполнением настоящего договора, отчет Исполнителя о выполненных работах

6.1. Исполнитель представляет Собственнику отчет о выполнении договора управления за предыдущий год в течение первого квартала текущего года.

6.2. Исполнитель отвечает перед Собственниками за нарушение своих обязательств, принятых по настоящему договору, в соответствии с действующим законодательством России и настоящим договором.

6.3. Собственники помещений несут ответственность за надлежащую эксплуатацию общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством России.

6.4. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником или иным Пользователем в течение двух недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Исполнитель не рассматривает.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Исполнитель должен быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- если Исполнитель не выполняет условий настоящего Договора. Решение принимается на общем собрании собственников помещений большинством голосов, согласно ЖК РФ;

б) по инициативе Исполнителя, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже, чем за три месяца до прекращения настоящего Договора, в случае, если многоквартирный дом окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Исполнитель не отвечает.

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.5. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы.

7.2. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Исполнителем затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.3. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

9. Форс-мажор

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

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

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

10. Срок действия Договора

10.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его акцептования (утверждения) Собственниками на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, вступает в силу с «01» января 2015 г. и действует до «31» декабря 2017 г..

10.2. При отсутствии письменного отказа одной из Сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за один месяц до его окончания настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 16 страницах и содержит 4 Приложения.

10.4. От имени Исполнителя настоящий договор управления, приложения и все последующие изменения и дополнения к договору подписываются руководителем Управляющей организации. Подпись руководителя может быть выполнена в виде факсимильного оттиска. Оригинал подписи руководителя и его факсимильный оттиск имеют одинаковую юридическую силу. Подпись, выполненная в виде факсимильного оттиска заверяется печатью Исполнителя. (В случае требования Собственника о подписании договора оригинальной подписью руководителя, договор управления подписывается оригинальной подписью руководителя).

11. Информация для Собственника

А) Исполнитель – Общество с ограниченной ответственностью «УК ЖУК»;

Адрес Исполнителя: Юридический – 167000, Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Морозова, д. 35,

Фактический и почтовый – 167000, Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Морозова, д. 35,

ИНН 1101152900; КПП 110101001; ОГРН 1141101006166 выдан Федеральной налоговой службой по г. Сыктывкар

Р/с № 40702810928000098947 в Отделение № 8617 Сбербанка России г.Сыктывкар БИК 048702640 к/с 30101810400000000640

Режим работы исполнителя: ООО «УК ЖУК»

Рабочие дни: понедельник-пятница

Рабочее время: с 08:00 до 17:00 час.

Обеденный перерыв: с 12:00 до 13:00 час.

Выходные дни: суббота-воскресенье

Приемные дни и часы:**Директор:** Киваев О.Н.:

Среда: с 16:00 ч. до 18:00 ч. По адресу: г. Сыктывкар, ул.Морозова д. 35

Юрисконсульт:

По адресу: г. Сыктывкар, ул.Морозова д. 35

Приемные дни: понедельник, пятница

Время приема: с 09:00 до 16:00 час.

Обеденный перерыв: с 12:00 до 13:00 час.

Бухгалтерия:

По адресу: г. Сыктывкар, ул.Морозова д. 35

Приемные дни: понедельник, пятница

Время приема: с 09:00 до 16:00 час.

Обеденный перерыв: с 12:00 до 13:00 час.

Адреса в Интернете, на котором размещена информация об Исполнителе:<http://www.reformagkh.ru/><http://сыктывкар.рф>**Б) Аварийно-диспетчерская служба: 22-22-86; 22-24-71: (круглосуточно);****Адрес** Аварийно-диспетчерской службы: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Малышева, д. 15**Директор:** Шаталович И.А.**В) ТАРИФЫ НА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ:***

№ п/п	Наименование услуг	Поставщик (PCO)	Компоненты / Показатели	Ед.изм.	Тариф	Тариф	Период действия тарифа	Нормативный акт	
1	Холодное водоснабжение	ОАО "Сыктывкарский Водоканал"		руб./куб.м	34,61		с 01.01.2014 по 30.06.2014 г.	Приказ Службы по тарифам от 03.12.2013 г. № 95/4	
					36,24		с 01.07.2014 по 31.12.2014 г.		
2	Водоотведение	ОАО "Сыктывкарский Водоканал"		руб./куб.м	30,44		с 01.01.2014 по 30.06.2014 г.	Приказ Службы по тарифам от 03.12.2013 г. № 95/4	
					31,87		с 01.07.2014 по 31.12.2014 г.		
3	Горячее водоснабжение	ОАО "Территориальная генерирующая компания № 9"	Теплоноситель	руб./куб.м	65,27		с 01.01.2014 по 30.06.2014 г.	Приказ Службы РК по тарифам от 11.12.2013 г. № 98/66	
			Тепловая энергия	руб./Гкал	1 385,10				
			Теплоноситель	руб./куб.м	65,27		с 01.07.2014 по 31.12.2014 г.		
			Тепловая энергия	руб./Гкал	1 457,12				
4	Отопление	ОАО "Территориальная генерирующая компания № 9"		руб./Гкал	1 385,10		с 01.01.2014 по 30.06.2014 г.	Приказ Службы РК по тарифам от 11.12.2013 г. № 98/31	
					1 457,12		с 01.07.2014 по 31.12.2014 г.		
5	Электрическая энергия в домах, оборудованных газовыми плитами	ОАО "Коми энергосбытовая компания"	одноставочный тариф:	руб./кВтч	3,33		с 01.01.2014 по 30.06.2014 г.	Приказ Службы Республики Коми по тарифам от 19.12.2013 г. № 103/25	
					3,47		с 01.07.2014 по 31.12.2014 г.		
			тариф, дифференцированный по зонам суток:						
			дневная зона с 7-00 до 23-00 ч.	руб./кВтч	3,61		с 01.01.2014 по 30.06.2014 г.		
							с 01.07.2014 по 31.12.2014 г.		
			ночная зона с 23-00 до 7-00 часов		1,95		с 01.01.2014 по 30.06.2014 г.		
			с 01.07.2014 по 31.12.2014 г.						
6	Электрическая энергия в домах, оборудованных стационарными	ОАО "Коми энергосбытовая компания"	одноставочный тариф:	руб./кВтч	2,33		с 01.01.2014 по 30.06.2014 г.	Приказ Службы Республики Коми по тарифам от	
					2,43		с 01.07.2014 по 31.12.2014 г.		

	электроплитами	тариф, дифференцированный по зонам суток:				19.12.2013 г. № 103/25
		дневная зона с 7-00 до 23-00 ч.	руб./кВтч	2,53	с 01.01.2014 по 30.06.2014 г.	
				1,37	с 01.07.2014 по 31.12.2014 г.	
		ночная зона с 23-00 до 7-00 часов	2,74	с 01.01.2014 по 30.06.2014 г.		
1,48	с 01.07.2014 по 31.12.2014 г.					

НОРМАТИВЫ НА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ *

НОРМАТИВЫ потребления коммунальных услуг в жилых помещениях, куб.м на 1 человека			НОРМАТИВЫ потребления коммунальных услуг в помещениях, кв.м	НОРМАТИВЫ потребления коммунальных услуг на ОБЩЕДОМОВЫЕ НУЖДЫ , куб.м/квт на 1 кв.м общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в МКД			
Холодное водоснабжение	Горячее водоснабжение	Водоотведение	Отопление	Холодное водоснабжение	Горячее водоснабжение	Водоотведение	Электроснабжение
Приказ Службы РК по тарифам № 28/2 от 14.05.2013			Приказ Службы РК по тарифам № 112/17 от 12.12.2011	Приказ Службы РК по тарифам № 28/2 от 14.05.2013			Приказ Службы РК по тарифам № 82/2 от 18.10.2012
5,44	3,25	8,69	0,0226	0,02	0,02	-	5,4

* Указанные в таблице тарифы на коммунальные услуги могут быть изменены в соответствии с частью второй ст. 157 Жилищного кодекса РФ (Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом. Органы местного самоуправления могут наделяться отдельными государственными полномочиями в области установления тарифов, предусмотренных настоящей частью, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации);

* Указанные в таблице нормативы могут быть изменены в соответствии с частью первой ст. 157 Жилищного кодекса РФ (нормативы потребления коммунальных услуг, утверждаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации).

В) В случае изменения тарифов и нормативов на коммунальные услуги, Исполнитель уведомляет Собственника об указанных изменениях путем размещения информации в платежном документе, на сайте Исполнителя в сети Интернет, на информационных стендах компании, а также на досках объявлений в подъездах многоквартирных домов.

Г) Собственник вправе обратиться за установкой общедомовых приборов учета: на холодное водоснабжения в ОАО «Сыктывкарский водоканал», по адресу: г. Сыктывкар, ул. Коммунистическая, д. 51, тепловой энергии и горячего водоснабжения в ОАО «Территориальная генерирующая компания № 9», по адресу: г. Сыктывкар, ул. Юхнина, д.19; электрической энергии в энергоснабжающую организацию – ОАО «Коми энергосбытовая компания», по адресу: г. Сыктывкар, ул. 28-й Невельской дивизии, д.27«а», указанные организации, в соответствии с Федеральным законом "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" не вправе отказать потребителю в установке общедомовых приборов учета и обязаны предоставить рассрочку в оплате услуг по установке общедомовых прибор учета;

Собственник вправе обратиться за установкой индивидуальных приборов учета горячего и холодного водоснабжения, электроэнергии, в любую специализированную организацию занимающиеся установкой приборов учета имеющие разрешительные документы на деятельность.

Д) Порядок и форма оплаты коммунальных услуг указан в разделе 4 настоящего договора;

Е) Показатели качества коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг установлены:

- Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»

Ж) Собственник обязан использовать для удовлетворения бытовых нужд оборудование и бытовые машины с максимально допустимой мощностью исходя из технологического присоединения многоквартирного дома (в домах с установленными стационарными электроплитами – 2,8 кВт., в домах без стационарных электроплит – 1,4 кВт.).

З) Наименования, адреса и телефоны органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства:

Государственная жилищная инспекция Республики Коми:

Адрес: Республика Коми г. Сыктывкар, ул. Ленина, д. 73

Адрес для почтовых отправлений: 167000 Республика Коми, г. Сыктывкар. ул.Ленина, д. 73

Телефон: (8212) 24-27-18, 24-16-29

Факс: (8212) 20-07-63

Электронная почта: gjirk@zhil.rkomi.ru

Государственная жилищная инспекция по городу Сыктывкару

Адрес: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Бабушкина, 22, к. 413

Телефон: (8212) 29-42-45

Факс: (8212) 44-01-98

Управление федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Республике Коми

Адрес: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Орджоникидзе, д. 71

Телефон: (8212)21-33-31

Факс: (8212)21-33-31

E-mail: tu@gsenkomi.ru

Http://11.rospotrebnadzor.ru

Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации муниципального образования городской округ «Сыктывкар»:

Адрес: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Бабушкина, д. 22

Телефон: (8212) 246-353

Факс: (8212) 246-353

Служба Республики Коми по тарифам

Адрес: 167981, Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Ленина, д. 73

Телефон: (8212) 29-15-71

Факс: (8212) 29-15-72

e-mail: tarif@rkomi.ru

12. Адреса и реквизиты

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«УК Жилищная Управляющая Компания»

167000, Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Морозова, д. 35, Тел./факс. 32-25-83

ИНН 1101152900; КПП 110101001; Р/с № 40702810928000098947 в Отделение № 8617 Сбербанка России

г.Сыктывкар БИК 048702640

М.П.

_____ / О.Н. Киваев

ПЕРЕЧЕНЬ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА.

Ул.Малышева, д.10
Год постройки – 1983г
Количество этажей – 9
Количество квартир – 72
Количество подъездов – 2.

- **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК**
- **ФУНДАМЕНТ:** Свайный , Ж/Б;
- **СТЕНЫ:** панельные
- **ТАМБУР:** внутренний;
- **ЛЕСТНИЧНЫЕ МАРШИ:** уборочная площадь (включая коридоры) – материал - ж/б, в том числе площадки на маршах, а также расположенные на них внутридомовые электрические сети, за исключением индивидуальных приборов учета, а также окна на лестничных площадках – деревянные;
- **ЛИФТЫ, ЛИФТОВЫЕ КАБИНЫ, ЛИФТОВЫЕ ШАХТЫ, МАШИНОЙ ОТДЕЛЕНИЕ** – 2 шт.
- **ВХОДНЫЕ ДВЕРИ:** в подъезд – 2 шт;
- **КРЫЛЬЦО:** материал – ж/б;
- **ПРИБОРЫ УЧЕТА:** (прибор учета, х/в, отопления, г/в),
- **ЧЕРДАК:** утеплитель, вытяжная канализация; система вентиляции.
- **КРОВЛЯ:** : плоская, мягкая;
- **ВВОДНО-РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЕ УСТРОЙСТВА:** общедомовые, и поэтажные;
- **ВНУТРИДОМОВЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ:**
 - а) ГВС, ХВС материал: черные газовые бесшовные, полипропилен – от прибора учета до соединения с внутриквартирными сетями и/или до первого запорного вентиля;
 - б) канализация, материал: пластиковые и чугунные трубы – лежаки и стояки до внутриквартирного тройника (соединения с внутриквартирными лежаками);
 - в) отопление – черные газовые бесшовные, полипропилен – от прибора учета до соединения с внутриквартирными сетями и/или до первого запорного вентиля;
 - г) электрические сети: выключатели, светильники, (этажные, межэтажные)
 - д) газопровод - материал: черные газовые бесшовные (стояки, и трубопроводы расположенные в подъездах жилого дома)
- **НАРУЖНЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ:**
 - а) канализация – до выпуска 1го колодца;
 - б) газопровод – наружный трубопровод от задвижки на фасаде здания до ввода в подъезды жилого дома.

Исполнитель _____

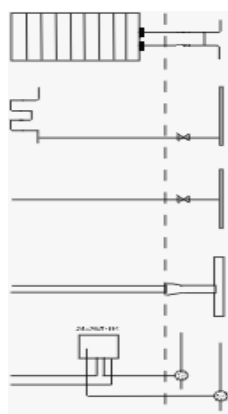
М.П.

АКТ

**по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между
Исполнителем и собственниками помещений многоквартирного дома**

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Исполнителем и **Собственником** обозначена пунктирной линией на схеме.
2. **Собственник** несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности **Собственника** (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника**.
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Исполнителя (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.
5. В случае ограничения **Собственником** доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Исполнителя, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника**.
6. При привлечении **Собственником** сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности **Собственника** и /или Исполнителя, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу **Собственника**, общему имуществу, имуществу других **Собственников**, имуществу Исполнителя или третьих лиц, несет **Собственник**. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника***.

В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно после выставления Исполнителем соответствующего счета.



Отопление до контргайки радиатора отопления в помещении

ГВС до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении

ХВС до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении

КНС до первого раструба в помещении

Эл. сеть до электросчетчика

Исполнитель _____

М.П.

Перечень работ и услуг по управлению общим имуществом в многоквартирном доме

- ведение технической и иной, связанной с управлением многоквартирным домом, документации на многоквартирный дом;
- планирование и учет работ по текущему, капитальному ремонту;
- организация системы технического осмотра и технического обслуживания общего имущества в многоквартирном доме;
- организация и проведение отборов подрядных организаций для выполнения отдельных видов работ по обслуживанию и ремонту жилого фонда;
- разработка, юридическое оформление, проверка на предмет соответствия действующему законодательству и интересам Собственников договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями, рассмотрение и составление протоколов разногласий к ним;
- заключение договоров с подрядными организациями на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов;
- контроль выполнения договорных обязательств, приемка выполненных работ по договорам с подрядными и ресурсоснабжающими организациями;
- осуществление расчетов с подрядными и ресурсоснабжающими организациями;
- организация диспетчерского обслуживания;
- проведение перерасчетов платежей за жилищно-коммунальные услуги;
- организация регистрационного учета граждан (за исключением срочного оформления документов, выезда специалиста на дом);
- предоставление Собственникам, иным потребителям информации, касающейся деятельности Управляющей компании, оказания жилищно-коммунальных услуг и т.п.;
- рассмотрение жалоб, заявлений, обращений граждан, принятие мер реагирования, направление ответов;
- контроль соблюдения Собственниками, потребителями жилищно-коммунальных услуг правил пользования жилыми помещениями, правил эксплуатации общего имущества, других норм действующего законодательства и требований договора управления многоквартирным домом в рамках действующего законодательства;
- направление информации в органы социальной защиты населения в целях реализации функции по предоставлению гражданам субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, предоставлению иных мер социальной поддержки (в соответствии с условиями договора об информационном обмене);
- подготовка документов для включения многоквартирных домов в бюджетные программы финансирования капитального ремонта, если Собственники приняли соответствующее решение и возможность такого участия предусмотрена нормативно-правовыми актами;
- осуществление контроля качества предоставления коммунальных услуг;
- ввод индивидуальных приборов учета в эксплуатацию;
- подготовка предложения о перечне и стоимости работ, услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также о соответствующем размере платы, для их рассмотрения и утверждения на общем собрании Собственников;
- взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными контрольными и надзорными органами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом;
- заключение договора с платежным агентом на прием платы по договору от граждан-потребителей и осуществление соответствующих учетных и контрольных операций;
- письменное уведомление пользователей помещений о порядке управления многоквартирным домом, изменениях размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением многоквартирным домом;
- предоставление информации по порядку расчетов и производству начислений размеров платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

№ п/п	Наименование работ и ресурсов	Периодичность выполнения	Единица измерения	Объем	Повтор в течении отчетного периода
1	2	3	4	5	6
1	Обслуживание приборов учета тепловой энергии и теплоносителей	постоянно	узел	1	12
2	Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно	м2	3622	12
3	Техническое обслуживание газового оборудования	1 раз в год	м2	3622	1
4	Обслуживание мусоропроводов	постоянно	под.	2	12

5	Обслуживание лифтового оборудования	постоянно	лифт	2	12
6	Освидетельствование лифтового оборудования	1 раз в год	лифт	2	1
7	Страхование лифтового оборудования	1 раз в год	лифт	2	1
8	Расходы на управление домом	постоянно	м2	3622	12

Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме

№ п/п	Наименование работ и ресурсов	Периодичность выполнения	Единица измерения	Объем	Повтор в течении отчетного периода
1	2	3	4	5	6
1	Аварийное обслуживание	постоянно	м2	3622	12
2	Дератизация	ежемесячно	м2	517	12
3	Дезинфекция, дезинсекция	1 раз в год	м2	517	1
ВЕНТКАНАЛЫ					
4	Проверка и прочистка дымовентиляционных каналов	по графику	канал	72	1
КРОВЛЯ					
5	Очистка кровли от снега, фановых труб от наледи	по мере необходимости	100м2	1,8	1
6	Сдвигание снега и скола сброшенного с крыш	по мере необходимости	м3	4	
7	Очистка козырьков от снега и наледи	по мере необходимости	м2	12	2
САНТЕХНИЧЕСКИЕ РАБОТЫ					
8	Снятие показаний с общедомовых приборов учета (ХВС)	1 раз в месяц	шт.	1	12
9	Контрольное снятие показаний ИПУ в квартирах	1 раза в год	кв.	72	1
10	Профилактический обход квартир	1 раза в год	кв.	72	1
11	Очистка канализационной сети внутренней	по мере необходимости	м	48	1
12	Промывка системы центрального отопления дома	1 раз в год	м3 здания	14592	1
13	Ликвидация воздушных пробок в стояках центрального отопления	по мере необходимости	1 шт	48	1
14	Гидравлическое испытание трубопроводов системы отопления	1 раз в год	100 м	10,96	1
ЭЛЕКТРОМОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ					
15	Смена ламп накаливания	по мере необходимости	шт.	6	
16	Смена ламп люминесцентных	по мере необходимости	шт.	6	
17	ППР групповых щитков на лестничной клетке без ремонта автоматов	2 раза в год	шт	18	2
18	ППР силового предохранительного шкафа	1 раз в год	шт	1	1
ОСМОТРЫ					
19	Осмотр системы центрального отопления в подвальных помещениях, с элементами проф.ремонта	1 раз в год	1000 м2	0,517	1
20	Осмотр электросетей, арматуры и электрооборудования на лестничных клетках	1 раз в год	100лест.	0,180	1
21	Осмотр электросетей, арматуры и электрооборудования на чердаках и подвалах с элементами проф.ремонта	1 раз в год	1000м2	0,517	1
22	Сезонный осмотр элементов здания с внесением данных в паспорт готовности дома	1 раз в год	1000 м2	3,622	1
Содержание лестничных клеток					
23	Подметание лестничных площадок и маршей (до почтовых ящиков) с предварительным их увлажнением	3 раза в неделю	м2	154,8	156
24	Уборка лифтовых кабин	3 раза в неделю	м2	7,5	156
25	Обметание потолков от пыли	1 раз в месяц	м2	154,8	12
26	Влажное подметание перед загрузочными клапанами мусоропроводов.	1 раз в месяц	м2	8	12

РУЧНАЯ УБОРКА ТЕРРИТОРИЙ ДОМОВЛАДЕНИЙ ЛЕТОМ					
27	Подметание территории 1 класса с усовершенствованным покрытием	3 раза в неделю	м2	96	60
28	Уборка территорий от случайного мусора	3 раза в неделю	м2	485	60
29	Уборка территорий от мусора при сильной засоренности	2 раза в летний период	м2	485	2
30	Выкашивание травы с дворовой территории	2 раза в год	м2	753,0	2
31	Уборка скошенной травы с дворовой территории	2 раза в год	м2	753,0	2
32	Погрузка и разгрузка веток, листьев, мусора, вывоз	по мере необходимости	м3	0,8	6
33	Механизированная уборка дворовых территорий в летнее время	по мере необходимости	м2	524	4
РУЧНАЯ УБОРКА ТЕРРИТОРИЙ ДОМОВЛАДЕНИЙ ЗИМОЙ					
34	Подметание свежего снега без предварительной обработки территории 1 класса	по мере необходимости	м2	95,7	60
35	Сдвигание свежего снега по территории 1 класса	по мере необходимости	м2	95,7	60
36	Очистка территории 1 класса с усовершенствованным покрытием под скребок	по мере необходимости	м2	95,7	12
37	Пескопосыпка территории 1 класса	по мере необходимости	м2	95,7	7
38	Механизированная уборка дворовых территорий в зимнее время	по мере необходимости	м2	524	8
39	Вывоз снега с придомовых территорий	по мере необходимости	м3	2	1
ПРОЧИЕ РАБОТЫ					
40	Уборка чердаков, подвалов	1 раза в год	100 м2	5,17	1
41	Вывоз КГО (погрузка мусора на автотранспорт, разгрузка мусора, вывоз).	по мере необходимости	м3	3	6
42	Непредвиденные работы и заявочный ремонт	по мере необходимости		0,0	12

Заявки на работы **не являющимися общедомовым имуществом МКД** (платные заявки) выполняются не в счет оплаты за жилищные услуги, а за счет собственников (ремонт по заявлениям жителей)

Периодичность проведения осмотров элементов и помещений зданий и объектов (Общего имущества)

Элементы и помещения здания и объекта	Периодичность осмотров, год	Примечания
Крыши	Согласно плана работ принятого на общем собрании	—
Каменные конструкции	Согласно плана работ принятого на общем собрании	—
Панели полносборных зданий и межпанельные стыки	Согласно плана работ принятого на общем собрании	—
Вентиляционные каналы	Согласно плана работ принятого на общем собрании	—
Внутренняя и наружная отделка	Согласно плана работ принятого на общем собрании	—
Полы общедомового имущества	Согласно плана работ принятого на общем собрании	—
Перила и ограждающие решетки на окнах лестничных клеток	Согласно плана работ принятого на общем собрании	—
Системы водопровода, канализации, горячего водоснабжения, системы центрального отопления в квартирах	Согласно плана работ принятого на общем собрании	—
Системы центрального отопления на чердаках, в подвалах (подпольях), на лестницах	Согласно плана работ принятого на общем собрании	Осмотр проводится в отопительный период
Электрооборудование: щитовые	Согласно плана работ принятого на общем собрании	—
ВРУ	Согласно плана работ принятого на общем собрании	—

Предельные сроки выполнения работ по текущему ремонту зданий и объектов

Неисправности конструктивных элементов и оборудования жилого здания	Предельный срок выполнения работ
<i>Кровля</i>	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок колен, отмостков и пр., расстройство их креплений)	5 суток
<i>Оконные и дверные заполнения</i>	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, дверных полотен. Деформированные рамы оконных и коробки дверных полотен. Тамбурные, межэтажные сорванные заполнения дверных полотен и сорванные дверные полотна	2 раз в год во время профосмотров
в зимнее время	1 сутки
в летнее время	3 суток
Дверные заполнения (сорванные входные двери в подъездах, на крышу, в подвал)	1 суток
<i>Внутренняя и наружная отделка</i>	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающей ее обрушению.	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами (в случаях причинения вреда или ущерба)	Немедленное принятие мер безопасности
<i>Санитарно-техническое оборудование</i>	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков в унитазах	По заявкам за дополнительную плату
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления), неисправности и протечки водозапорной и регулирующей арматуры на общедомовом инженерном оборудовании	немедленно
<i>Электрооборудование</i>	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 8 часов
Неисправности во вводно-распределительном устройстве (ВРУ), связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно

УБОРКА МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ и РАБОТЫ ПО УБОРКЕ ЛЕСТНИЧНЫХ КЛЕТОК

ВИДЫ И СРОКИ УБОРКИ МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

Вид уборочных работ	Периодичность выполнения работ
<i>Холодный период</i>	
Удаление снега и наледи вручную	Согласно плана работ на текущий год принятый собственниками МКД
Сдвигание свежесвыпавшего снега к местам складирования	Согласно плана работ на текущий год принятый собственниками МКД
Обработка материалов антигололедными реагентами	Согласно плана работ на текущий год принятый собственниками МКД
Подметание территорий в дни без снегопада	Согласно плана работ на текущий год принятый собственниками МКД
Сдвигание свежесвыпавшего снега в дни сильных снегопадов	Согласно плана работ на текущий год принятый собственниками МКД
<i>Теплый период</i>	
Подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	Согласно плана работ на текущий год принятый собственниками МКД
Выкашивание газонов, уход	Согласно плана работ на текущий год принятый собственниками МКД
Уборка контейнерных площадок	Согласно плана работ на текущий год принятый собственниками МКД

РАБОТЫ ПО УБОРКЕ ЛЕСТНИЧНЫХ КЛЕТОК

№ п/п	Вид работ	периодичность
1	2	3
1	Влажное подметание лестничных площадок (до почтовых ящиков)	Согласно плана работ на текущий год принятый собственниками МКД
2	Мытье окон в подъезде	Согласно плана работ на текущий год принятый собственниками МКД
3	Уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки.	Согласно плана работ на текущий год принятый собственниками МКД

Исполнитель _____

М.П.