Договор №__42_____
управления многоквартирным домом
по адресу: г. Ижевск, ул. К. Либкнехта 78

г. Ижевск **«_01_» __июня_____ 20_22_г.**

Общество с ограниченной ответственностью «Ижевская управляющая компания», ОГРН 1121832001763, лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 018-000094 от 29.04.2015 года, в лице директора Терентьева Сергея Валентиновича, действующего на основании устава (далее – Управляющая организация), с одной стороны, и **собственники помещений в многоквартирном доме по адресу: Удмуртская республика, г. Ижевск, ул. Карла Либкнехта, д. 78** в лице председателя совета многоквартирного дома _____ (далее соответственно –Собственники, Многоквартирный дом), действующего на основании решения общего собрания Собственников (Протокол от « 12 » мая 2022г. № 1), с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые Сторонами, заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Предмет договора и цели управления многоквартирным домом

1.1. Предметом Договора является выполнение одной стороной (Управляющей организацией) по заданию другой стороны (Собственников) в течение срока действия Договора за плату услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников в Многоквартирном доме, в том числе, услуг и работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, услуг, связанных с формированием фонда капитального ремонта на специальном счете и выполнением обязанностей владельца специального счета, предоставлением Управляющей организацией коммунальных услуг Собственникам, и пользующимся помещениями в Многоквартирном доме лицам, а также осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом.

1.2. Состав общего имущества Собственников в Многоквартирном доме, в отношении которого будет осуществляться управление, приведен в Приложении 1 к настоящему Договору (далее – Общее имущество).

1.3. Целью управления Многоквартирным домом является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания в нем граждан, состояния Общего имущества в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, доступности пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества в Многоквартирном доме, коммунальными услугами в соответствии с уровнем благоустройства Многоквартирного дома.

1.4. Иными целями управления Многоквартирным домом дополнительно к целям, указанным в пункте 1.3 настоящего Договора, являются повышение комфортности проживания граждан в жилых помещениях и значительное снижение расходов собственников помещений на оплату коммунальных услуг (ресурсов), в том числе на общедомовые нужды, путем повышения энергоэффективности Многоквартирного дома до класса энергоэффективности С.

2. Общие положения

2.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Приложение 2) и на условиях, указанных в этом решении.

В случае несоответствия условий подписанного Договора условиям, указанным в

решении общего собрания Собственников, Договор не считается заключенным.

2.2. Согласно части 4 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации условия Договора устанавливаются одинаковыми для всех Собственников в Многоквартирном доме.

2.3. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации. Понятия, используемые в Договоре, употребляются в значениях, определенных Жилищным кодексом Российской Федерации и иными актами жилищного законодательства.

2.4. В случае несоответствия условий Договора императивным нормам законодательства Российской Федерации,[1] в соответствии с пунктом 4 статьи 421 и пунктом 1 статьи 422 Гражданского кодекса Российской Федерации положения Договора, противоречащие таким нормам, не применяются за исключением случая, указанного в пункте 2.5 настоящего Договора.

2.5. В случае несоответствия условий Договора нормам законодательства Российской Федерации, содержащимся в федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации, законах и иных нормативных правовых актах субъекта Российской Федерации, нормативных правовых актах органов местного самоуправления, но соответствия нормам Жилищного кодекса Российской Федерации – в соответствии с частью 8 статьи 5 и статьей 8 Жилищного кодекса Российской Федерации Стороны руководствуются условиями Договора, которые соответствуют нормам Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.6. Если после заключения Договора принят федеральный закон, устанавливающий обязательные для Сторон правила, иные, чем те, которые действовали при заключении Договора, в соответствии с пунктом 2 статьи 422 Гражданского кодекса Российской Федерации условия заключенного Договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в федеральном законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

2.7. Термины и Сокращения, применяемые в Договоре:

УО - управляющая организация осуществляющая управление многоквартирным домом по настоящему Договору;

МКД - Многоквартирный дом, в отношении управления которым заключен Договор;

ОИ - общее имущество собственников помещений в Многоквартирном доме;

Правила содержания общего имущества – Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491;

Правила изменения размера платы за содержание жилого помещения - Правила изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденные постановлением Правительства РФ от 13.08. 2006 № 491;

Стандарты и правила управления МКД - Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416;

Минимальный перечень услуг и работ - Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290;

Правила оказания услуг и выполнения работ - Правила оказания услуг и

---

[1] Согласно п. 1 ст. 422, п. 6 ст. 3 ГК РФ императивные нормы - обязательные для сторон правила, установленные федеральными законами, указами Президента РФ, постановлениями Правительства РФ.

выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290;

Правила пользования газом - Правила пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 № 410;

Правила использования и содержания лифтов - Правила организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек) и эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 24.06.2017 № 743;

Положение о лицензировании обслуживания средств пожарной безопасности - Положение о лицензировании деятельности по монтажу, техническому обслуживанию и ремонту средств обеспечения пожарной безопасности зданий и сооружений, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 30.12.2011 № 1225;

Правила предоставления коммунальных услуг - Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354;

Правила, обязательные при заключении договоров с РСО - Правила, обязательные при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 14.02.2012 № 124.

Задание на выполнение работ и(или) услуг – требование собственников помещений в многоквартирном доме о выполнении управляющей организацией отдельных услуг и(или) работ по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, содержащееся в отдельном документе Совета или Председателя Совета многоквартирного дома и(или) в соответствующих Перечнях договора управления многоквартирным домом. Соответствующее задание является техническим(ТЗ), если содержит цель, требования к услугам, работам, или результатам работ, условия и порядок их выполнения, источник оплаты. Указанные задания на основании п.2 ст.162 ЖК РФ являются неотъемлемой частью договора управления многоквартирного дома и должны быть согласованы Сторонами. По поручению Совета дома подготовка проекта технического задания может быть поручена управляющей организации.

РИЦ (Расчетный информационный центр) – организация (за исключением кредитной), оказывающая услуги платежного агента по приему платежей, а также расчетные и иные услуги собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, на основании договора с управляющей организацией.

3. Перечень услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Порядок изменения перечня услуг и работ

3.1. Управляющая организация по настоящему Договору оказывает все услуги по управлению Многоквартирным домом, оказание которых является ее обязанностью в соответствии с требованиями, определенными законодательством Российской Федерации (далее – Обязательные услуги по Управлению многоквартирным домом), а также иные (дополнительные) услуги по управлению Многоквартирным домом (далее – Дополнительные услуги по управлению Многоквартирным домом).

Перечень Обязательных и Дополнительных услуг по управлению Многоквартирным

домом, на момент заключения настоящего Договора приведен в Приложении 3 к Договору.

3.2. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме включает в себя:

3.2.1. перечень услуг и работ по содержанию Общего имущества, обеспечивающих надлежащее содержание Общего имущества в соответствии с требованиями законодательства (далее – Плановые обязательные работы по содержанию Общего имущества), а также иных услуг и работ, необходимых для достижения целей управления Многоквартирным домом (далее - Плановые дополнительные работы по содержанию Общего имущества), постоянно выполняемых в течение срока действия Договора (далее - Плановые работы по содержанию Общего имущества);

Перечень Плановых Обязательных и Дополнительных работ по содержанию Общего имущества, определенный на момент заключения настоящего Договора, указан в Приложении 4 к Договору.

3.2.2. перечень внеплановых работ, незамедлительно выполняемых Управляющей организацией в соответствии с требованиями законодательства, а также решением Собственников, в случае выявления нарушений и неисправностей элементов конструкций и инженерных систем Многоквартирного дома, входящих в состав Общего имущества (далее – Внеплановые работы по содержанию Общего имущества);

Перечень Внеплановых работ по содержанию общего имущества, определенный на момент заключения настоящего Договора, указан в Приложении 5 к Договору.

3.2.3. перечень услуг и работ по текущему ремонту Общего имущества, потребность в проведении которых выявлена в результате ежегодного осмотра (осмотров) Общего имущества, но незамедлительное выполнение которых не требуется в соответствии с пунктом 3.2.2 настоящего Договора (далее – План работ по текущему ремонту).

3.3. Проект Плана работ по текущему ремонту на период действия Договора разрабатывается Управляющей организацией по результатам осмотра Общего имущества и направляется Совету многоквартирного дома в срок не позднее одного месяца с начала действия настоящего Договора по форме, приведенной в Приложении 6 к настоящему Договору, с приложением необходимых документов.

3.4. План работ по текущему ремонту утверждается Советом Многоквартирного дома в соответствии с полномочиями, предоставленными Совету многоквартирного дома решением общего собрания Собственников от «____» _____20__ г., протокол № ___, в срок не позднее 7дней с даты направления Управляющей организацией проекта такого плана.

3.5. Перечень Обязательных услуг по управлению Многоквартирным домом, указанный в Приложении 3 к настоящему Договору, не подлежит сокращению в течение срока действия Договора. Перечень Дополнительных услуг по управлению Многоквартирным домом может быть изменен по соглашению Сторон.

3.6. Перечень Плановых обязательных работ по содержанию Общего имущества, указанный в Приложении 4 к настоящему Договору, не подлежит сокращению в течение срока действия Договора. Перечень Плановых дополнительных работ по содержанию Общего имущества может быть изменен по соглашению Сторон.

3.7. Перечень Внеплановых работ по содержанию общего имущества, указанный в Приложении 5 к настоящему Договору, не подлежит сокращению в течение срока действия Договора и может быть дополнен по соглашению Сторон.

3.8. Перечни услуг по управлению Многоквартирным домом, плановых работ по содержанию Общего имущества, внеплановых работ по содержанию Общего имущества могут быть дополнены иными услугами и работами по соглашению Сторон.

3.9. Каждая из Сторон вправе направить другой Стороне предложение о внесении изменений (дополнений) в перечень услуг по управлению Многоквартирным домом и (или) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту Общего имущества.

3.9.1. Управляющая организация направляет предложение о внесении изменений

(дополнений) в перечень услуг по управлению Многоквартирным домом и (или) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту Общего имущества:

3.9.1.1. Собственникам путем размещения информации на досках объявлений, расположенных во всех подъездах Многоквартирного дома;

3.9.1.2. Совету Многоквартирного дома путем направления сообщения на адрес электронной почты председателя, членов совета многоквартирного дома или путем вручения председателю Совета Многоквартирного дома в письменном виде под роспись.

3.9.2. Собственники направляют предложение о внесении изменений (дополнений) в перечень услуг по управлению Многоквартирным домом и (или) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту Общего имущества Совету Многоквартирного дома. Совет многоквартирного дома обобщает предложения Собственников и направляет их Управляющей организации в письменном виде на адрес электронной почты ответственного лица Управляющей организации, указанный в настоящем Договоре, или вручает указанному лицу под роспись.

3.10. Управляющая организация готовит обоснование необходимости (целесообразности) внесения изменений (дополнений) в перечень услуг по управлению Многоквартирным домом и (или) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту Общего имущества, включая акт (акты) осмотра и (или) обследования технического состояния Общего имущества многоквартирного дома, а также иные документы, содержащие сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях), и при необходимости – заключения экспертных организаций, расчет и обоснование финансовых затрат (смету расходов) для оказания дополнительных услуг и (или) выполнения дополнительных работ, включенных в предложение о предлагаемых изменениях.

3.11. Управляющая организация и Совет Многоквартирного дома проводят переговоры для согласования предложения по внесению изменений (дополнений) в перечень услуг по управлению Многоквартирным домом и (или) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту Общего имущества и размеру необходимых затрат для оказания дополнительных услуг и (или) выполнения дополнительных работ, включенных в предложение о предлагаемых изменениях. При достижении соглашения Совет Многоквартирного дома и (или) Управляющая организация выносят на общее собрание Собственников предложение об изменении перечня (перечней) услуг и работ по управлению Многоквартирным домом и (или) содержанию и ремонту Общего имущества и соответствующем изменении размера платы Собственников по настоящему Договору.

3.12. Решение общего собрания Собственников об изменении перечня (перечней) услуг и работ по управлению Многоквартирным домом и (или) содержанию и ремонту Общего имущества и соответствующем изменении размера платы Собственников, согласованное с Управляющей организацией, является основанием для заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору.

3.13. В случае если общим собранием Собственников не принято решение об изменении перечня (перечней) услуг и работ по управлению Многоквартирным домом и (или) содержанию и ремонту Общего имущества и соответствующем изменении размера платы Собственников по Договору или принято решение об изменении перечня (перечней) услуг и работ по управлению Многоквартирным домом и (или) содержанию и ремонту Общего имущества, но не принято решение о соответствующем изменении размера платы Собственников по Договору, настоящий Договор продолжает действовать без изменений.

4. Предоставление коммунальных услуг

4.1. Управляющая организация предоставляет Собственникам и другим пользователям помещений в Многоквартирном доме, следующие коммунальные услуги:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение;

д) отопление;

е) обращение с твердыми коммунальными отходами.

В отношении услуги газоснабжения управляющая организация обеспечивает постоянную готовность инженерных систем, необходимых для предоставления данной услуги ресурсоснабжающей организацией.

4.2. Сведения о потребителях коммунальных услуг, о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в Многоквартирном доме указаны в Приложении 7 к настоящему Договору.

4.3. Качество, режим и порядок предоставления Управляющей организацией коммунальных услуг, указанных в пункте 4.1 настоящего Договора, должны соответствовать требованиям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг).

4.4. Права, обязанности и ответственность Сторон, связанные с предоставлением коммунальных услуг, определены Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.5. Услуги Управляющей организации, связанные с предоставлением коммунальных услуг, указаны в перечне Обязательных услуг по управлению Многоквартирным домом (пункты 4.8 – 4.10 Приложения 3 к настоящему Договору). Указанные услуги оплачиваются в составе платы за управление Многоквартирным домом.

5. Услуги и работы по капитальному ремонту

5.1. Фонд капитального ремонта формируется Собственниками путем уплаты взносов на капитальный ремонт на специальный счет. Управляющая организация является владельцем специального счета.

5.2. Управляющая организация предоставляет Собственникам следующие услуги, связанные с проведением капитального ремонта Общего имущества в Многоквартирном доме (далее – капитальный ремонт) и формированием фонда капитального ремонта на специальном счете):

5.2.1. подготовка предложения по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) Многоквартирного дома – ежегодно по результатам осмотра Общего имущества (пункт 3.3 Приложения 3 к настоящему Договору). В срок не менее чем за шесть месяцев до наступления года, в течение которого Собственниками должен быть проведен капитальный ремонт в соответствии с региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах («Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Удмуртской республике» на 2014-2048г) (далее – региональная программа капитального ремонта), Управляющая организация представляет Собственникам предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального и другие предложения, связанные с проведением капитального ремонта, в порядке, установленном Постановлением Правительства Удмуртской Республики № 186 от 19 мая 2014 года;

5.2.2. услуги Управляющей организации, связанные с открытием и ведением специального счета, исполнением обязанностей владельца специального счета, определенных законодательством;

5.2.3. услуги, связанные с формированием фонда капитального ремонта, указанные в Приложении 3 к настоящему Договору;

5.2.4. услуги, связанные с организацией, проведением, контролем и приемкой услуг и работ по капитальному ремонту, указанные в Приложении 3 к настоящему Договору;

5.3. Услуги, указанные в пунктах 5.2.1-5.2.4 входят в перечень услуг по управлению Многоквартирным домом и оплачиваются в составе платы за управление Многоквартирным домом.

5.4.Работы по капитальному ремонту общего имущества МКД проводятся и оплачиваются на основании решения общего собрания Собственников о проведении капитального ремонта за счет фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете. Такое решение может быть принято в любое время по предложению Управляющей организации либо по инициативе Собственников, а в случае проведения капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта – не менее чем за три месяца до начала года, в который должен быть проведен капитальный ремонт в соответствии с указанной региональной программой. Решение о проведении капитального ремонта принимается общим собранием на основании технического задания на проведение капитального ремонта, составленного собственниками или по их поручению управляющей организацией. Указанное задание подлежит согласованию с управляющей организацией и является неотъемлемой частью Договора управления. В техническом задании на выполнение капитального ремонта управляющая организация выступает исполнителем работ.

Управляющая организация обязана согласовать условия технического задания в течение месяца, с момента его получения. Несогласование в указанный срок технического задания или его невыполнение являются основаниями для расторжения Собственниками помещений в одностороннем порядке Договора управления.

6. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт общего имущества и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок изменения и внесения платы.

6.1. Цена Договора включает в себя стоимость:

6.1.1. услуг по управлению Многоквартирным домом, указанных в Приложении 3 к Договору;

6.1.2. услуг и работ по содержанию Общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в Приложении 4 и 5 к Договору;

6.1.3. работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в Приложении 6 к Договору;

6.1.4 внеплановых работ, указанных в Приложении 5 к Договору (в случае их выполнения);

6.1.5. коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в Многоквартирном доме;

6.1.6. коммунальных услуг, указанных в пункте 4.1 Договора;

6.2. Стоимость услуг по управлению Многоквартирным домом (Приложение 3), услуг и работ по содержанию Общего имущества в Многоквартирном доме(Приложение 4), работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном дома(Приложение 6) за календарный год, месяц и в расчете на 1 кв. м площади жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме (за исключением помещений, входящих в состав общего имущества) приведена в смете стоимости услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.(Приложении 8.)

6.3. На момент заключения Договора стоимость услуг по управлению Многоквартирным домом составляет 2 (Два) рубля 71 копейка в месяц, стоимость услуг и работ по содержанию Общего имущества в Многоквартирном доме составляет 19 (Девятнадцать) рублей 29 копеек в месяц в расчете на 1 кв. м площади жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме.

6.4. Размер ежемесячной платы каждого из Собственников за услуги по управлению Многоквартирным домом, услуги и работы по содержанию Общего имущества в Многоквартирном доме определяется исходя из стоимости услуг и работ, указанной в пункте

6.3 настоящего Договора, и общей площади принадлежащего Собственнику помещения (помещений) в Многоквартирном доме.

6.5. Стоимость работ по текущему ремонту Общего имущества (Приложение 6) определяется исходя из согласованной с Советом Многоквартирного дома сметы выполнения каждой из работ, включенных в утвержденный Общим собранием (или Советом Многоквартирного дома) годовой план текущего ремонта Общего имущества.

6.6.Размер ежегодно формируемого фонда текущего ремонта определяется исходя из: установленного размера платы на текущий ремонт в расчете на 1 кв. метр помещений Собственников;

6.7. Размер ежемесячной платы каждого из Собственников на текущий ремонт Общего имущества на момент заключения Договора в расчете на 1 кв. метр жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме составляет 5 (Пять) рублей в месяц.

6.8. Стоимость Внеплановых работ, незамедлительно выполняемых в случае выявления нарушений и неисправностей Общего имущества (Приложение 5), определяется подтвержденными фактическими затратами Управляющей организации на выполнение таких работ.

Стоимость всех выполняемых внеплановых работ определяется на основании сметных расчетов управляющей организации, согласованных с председателем совета дома или с уполномоченными им лицами после проверки таких расчетов.

6.9. Внеплановые работы оплачиваются за счет средств резервного фонда локального ремонта, включенного в стоимость услуг и работ по содержанию Общего имущества в Многоквартирном доме (п.6.3 настоящего Договора), размер которого на момент заключения договора составляет 1 (Один) рубль 50 копеек в месяц на 1 кв. метр помещений Собственников.

6.10. Размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании Общего имущества в Многоквартирном доме (пункт 6.1.4 настоящего Договора), определяется в соответствии с порядком, установленным законодательством (частью 9.2 (или 9.3) статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации).

6.11. Размер платы за коммунальные услуги (пункт 6.1.5) определяется в соответствии с порядком, установленным законодательством (части 1 и 2 статьи 157 Жилищного кодекса Российской Федерации) (в случае если управляющая организация является исполнителем коммунальных услуг).

6.12. Цена услуг по управлению Многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию Общего имущества в Многоквартирном доме, в расчете на единицу услуг, работ, приведенная в Приложении 9, определена на весь срок исполнения настоящего Договора и не может изменяться в ходе его исполнения. Все риски, связанные с изменением стоимости оказания услуг и выполнения работ, в том числе в связи с инфляцией, на протяжении действия настоящего Договора несет Управляющая организация.

6.13. Размер платы за услуги по управлению Многоквартирным домом, услуги и работы по содержанию Общего имущества в Многоквартирном доме по настоящему Договору изменяется в случае изменения перечня услуг и работ и (или) цены услуг и работ в соответствии с пунктом 6.13 настоящего Договора, но ранее чем через год, после заключения договора и не чаще одного раза в год, путем внесения управляющей организацией предложения об утверждении сметы стоимости услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме(Приложении 9.). Указанная смета является основанием для принятия общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме решения об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

6.14. Размер платы на текущий ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме, указанной в пункте 6.7 настоящего Договора, определен не менее чем на Один год с момента заключения договора и может ежегодно изменяется решением Общего собрания в

порядке, предусмотренном пунктом 6.14 настоящего Договора, исходя из утвержденного Общим собранием (или Советом многоквартирного дома) годового плана текущих ремонтов Общего имущества в Многоквартирном доме и сметной стоимости запланированных работ.

6.15. Формирование резервного фонда локального ремонта (пункт 6.9 Договора) осуществляется в течение всего срока действия Договора. При этом если в истекшем году средства резервного фонда не использовались для проведения внеплановых работ или расходы на внеплановые работы не превышали размера резервного фонда, формируемого в течение года, остаток средств резервного фонда направляется в фонд текущих ремонтов. В случае если расходы на проведение внеплановых работ превышали средства резервного фонда, то компенсация расходов Управляющей организации на их проведение осуществляется за счет средств текущего ремонта.

6.16. Платежи Собственников на текущий ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме, платежи в резервный фонд локального ремонта являются авансовыми платежами и учитываются Управляющей организацией отдельно от платежей на управление и содержание Общего имущества. Средства, сформированные за счет платежей на текущий ремонт, в резервный фонд локального ремонта, становятся средствами Управляющей организации после подписания соответствующих актов приемки работ по текущему ремонту, и внеплановых работ.

6.17. По окончании срока действия настоящего Договора неизрасходованные средства фонда текущего ремонта, резервного фонда локального ремонта перечисляются Управляющей организацией в фонд капитального ремонта Многоквартирного дома, формирующегося на специальном счете.

6.18. Размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании Общего имущества в Многоквартирном доме, размер платы за коммунальные услуги изменяются при изменении тарифов на коммунальные услуги (ресурсы).

6.19. Уведомление об изменении размера платы за управление, содержание и текущий ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме, размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании Общего имущества в Многоквартирном доме, размера платы за коммунальные услуги, осуществляется Управляющей организацией путем информирования об изменения размера платы с указанием основания для такого изменения в соответствии с условиями настоящего Договора в платежных документах, направляемых Собственникам для оплаты услуг и работ за первый месяц применения нового размера платы (или за месяц, предшествующий применению нового размера платы).

6.20. Порядок внесения Собственниками помещений платы по настоящему Договору:

6.20.1. Плата за услуги и работы по настоящему Договору вносится каждым Собственником ежемесячно не позднее 10 числа календарного месяца, следующего за истекшим месяцем на банковский счет Управляющей организации, открытый Управляющей организацией для расчетов по настоящему Договору.

6.20.2. Плата за услуги и работы по настоящему Договору вносится Собственником на основании платежных документов в письменной форме, направленных по адресу помещения Собственника.

6.20.3. Платежные документы в электронной форме могут направляться Собственнику по адресу электронной почты, предоставленному Собственником Управляющей организации.

6.20.4. Платежные документы представляются Собственникам, информация о размере платы размещается в ГИС ЖКХ, информационной системе, в личных кабинетах Собственников не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

6.21. Плата за услуги и работы по настоящему Договору вносится каждым Собственником в безналичном порядке или наличными денежными средствами на счета РИЦ или Управляющей организации, указанные в платежном документе.

7. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией обязательств по договору

7.1. Контроль от имени всех Собственников за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору (далее – контроль) в порядке, установленном настоящим Договором, осуществляет совет Многоквартирного дома, в том числе председатель совета Многоквартирного дома, на основании решения общего собрания Собственников об избрании совета многоквартирного дома (протокол от «13» января 2012 г. №4/2).

7.2. Полномочия совета (членов совета) Многоквартирного дома, председателя совета Многоквартирного дома на осуществление контроля подтверждаются выпиской из протокола общего собрания Собственников с решением об избрании совета Многоквартирного дома, в том числе избрании председателя совета Многоквартирного дома.

7.3. К осуществлению контроля может быть привлечена комиссия (комиссии) собственников помещений в Многоквартирном доме, избранная (избранные) по решению общего собрания Собственников или по решению совета Многоквартирного дома (далее – Комиссия по контролю).

7.4. Полномочия членов Комиссии по контролю на осуществление контроля подтверждаются выпиской из протокола общего собрания Собственников или протокола заседания совета Многоквартирного дома с решением об избрании Комиссии по контролю и наделении членов Комиссии полномочиями на осуществление контроля.

7.5.Каждый из Собственников вправе осуществлять контроль за оказанием Управляющей организацией услуг и (или) выполнением работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества и за качеством предоставляемых коммунальных услуг в соответствии с настоящим Договором. От имени Собственника вправе действовать его представитель на основании доверенности, выданной Собственником в простой письменной форме.

7.6. Любой Собственник и уполномоченные Собственниками на осуществление контроля лица вправе привлекать сторонние организации, специалистов, экспертов на возмездной или безвозмездной основе для проведения визуального и инструментального контроля качества и объема оказанных услуг, выполненных работ по настоящему Договору и составления экспертного заключения.

7.7. Управляющая организация не вправе требовать от Собственника, уполномоченных Собственниками на осуществление контроля лиц и привлеченных ими для участия в осуществлении контроле лиц, указанных в пункте 7.6 настоящего Договора, документального подтверждения их квалификации, образования, опыта и специальных знаний, препятствовать их участию в контроле, ограничивать возможность выявления в ходе контроля нарушения Управляющей организацией её обязательств по Договору, ненадлежащего качества услуг и (или) работ.

7.8. Осуществление контроля включает в себя:

7.8.1. Личное присутствие уполномоченного на осуществления контроля лица (лиц) при оказании Управляющей организацией услуг, выполнении работ.

7.8.2. Участие в приемке оказанной услуги, выполненной работы с составлением и подписанием соответствующего акта.

7.8.3.Проведение аудио-, фото- и видеосъёмки для фиксации хода и результатов оказания услуг, выполнения работ.

7.8.4.Участие в проведении общих и частичных осмотров Общего имущества.

7.8.5. Рассмотрение отчетов, представленных Управляющей организацией в соответствии с условиями настоящего Договора, и проверку достоверности информации, содержащейся в отчете;

7.8.6. Анализ и проверка информации, предоставленной Управляющей организацией по запросу, размещенной в информационных системах в соответствии с требованиями законодательства.

7.9. В целях осуществления контроля уполномоченные Собственниками на осуществление контроля лица, любой Собственник вправе направлять Управляющей организации письменно по почте, электронной почте, с использованием сайта Управляющей организации запросы на предоставление информации о перечнях, объемах, качестве, сроках оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе, но не ограничиваясь следующим:

7.9.1. Календарный план оказания услуг, выполнения работ.

7.9.2. Сведения о заключенных договорах с подрядными, специализированными и ресурсоснабжающими организациями и о фактическом состоянии расчетов Управляющей организации с контрагентами по таким договорам.

7.9.3. Сметы работ по текущему (капитальному) ремонту Общего имущества.

7.9.4. Акты осмотра Общего имущества.

7.9.5.Акты проверок, выданные органом государственного жилищного надзора предписания и составленные протоколы при выявлении случаев нарушений качества, сроков и (или) периодичности выполнения услуг и работ в отношении Общего имущества.

7.9.6. Сведения о расходовании средств фонда текущего ремонта.

7.10. В целях осуществления контроля, уполномоченные Собственниками на осуществление контроля лица вправе:

7.10.1. Знакомиться с журналами выдачи заданий работникам Управляющей организации на выполнение работ по техническому обслуживанию, санитарному содержанию и текущему ремонту Общего имущества и другими документами Управляющей организации, подтверждающими факт оказания услуг, выполнения работ.

7.10.2. Осуществлять сверку расчетов за оказанные услуги и выполненные работы по ремонту Общего имущества.

7.11. Обращения Собственников в Управляющую организацию о нарушениях Управляющей организацией условий Договора, о неоказании услуг, невыполнении работ, ненадлежащем качестве услуг или работ должны вноситься в журнал учета заявок и обращений.

7.12. Уполномоченные на осуществление контроля лица вправе осуществлять проверку внесения в журнал учета заявок и обращений записей, результатов рассмотрения обращений Собственников, сведений о принятых мерах по обращениям Собственников и других лиц, пользующихся помещениями в Многоквартирном доме.

7.13. В случае выявления по результатам контроля нарушений Управляющей организацией условий настоящего Договора, уполномоченные на осуществление контроля лица уведомляют Управляющую организацию в устной или письменной форме о выявленных нарушениях и вызывают представителя Управляющей организации для составления соответствующего акта о нарушении.

7.14. В случае уклонения Управляющей организации от составления акта о нарушении условий Договора уполномоченные на осуществление контроля лица вправе составить акт в отсутствии представителя Управляющей организации. В таком случае указанный акт подписывается не менее чем двумя уполномоченными на осуществление контроля лицами.

7.15. В случае устранения выявленных нарушений незамедлительно акты о нарушении условий Договора не составляются.

7.16.В случае причинения Управляющей организацией, работниками Управляющей организации, лицами, привлеченными Управляющей организацией для оказания услуг, выполнения работ по содержанию и ремонту Общего имущества, ущерба жизни, здоровью и

(или) имуществу Собственника, Общему имуществу, уполномоченные на осуществление контроля лица вправе контролировать составление и участвовать в подписании акта о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу Собственника, Общему имуществу Собственников, содержащего описание причиненного ущерба и обстоятельств, при которых такой ущерб был причинен.

7.17. Результаты контроля оказанных услуг и (или) выполненных работ по настоящему Договору отражаются уполномоченными на осуществление контроля лицами в акте приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту Общего имущества (далее – Акт приемки), который составляется по форме, приведенной в Приложении 10 к настоящему Договору.

7.18. Акты приёмки составляются Управляющей организацией в срок не позднее 3 рабочих дней после завершения квартала в отношении Плановых работ по содержанию Общего имущества, с момента завершения работы (услуги) в отношении Внеплановых работ, работ по текущему ремонту Общего имущества и направляются лицам, уполномоченным Собственниками на осуществление контроля.

7.19. В случае если Акт приемки не передан Управляющей организацией уполномоченным на осуществление контроля лицам (лицу), соответствующие услуги и (или) работы считается невыполненными.

7.20. Уполномоченные на осуществление контроля лица на основании сведений, полученных в ходе контроля, и сведений, предоставленных Собственниками, вносят в Акт приемки замечания по оказанным Управляющей организацией услугам, выполненным работам, делают выводы о полноте и качестве исполнения Управляющей организацией обязательств по оказанию услуг, выполнению работ, вносят предложения по устранению выявленных в ходе контроля недостатков.

7.21. Уполномоченные на осуществление контроля лица подписывают Акт приемки и передают его в Управляющую организацию в срок не позднее 5 рабочих дней с момента получения Акта приемки.

7.22. В случае если Акт приемки не подписан уполномоченными на осуществление контроля лицами в сроки, установленные настоящим Договором, услуги и работы считаются выполненными Управляющей организацией без замечаний, предложений и претензий.

7.23. Обеспечение Управляющей организацией осуществления Собственниками контроля выполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору осуществляется путем:

7.23.1. Предоставления уполномоченным на осуществление контроля лицам информации либо доступа к документам, содержащим информацию, указанную в пунктах _____ настоящего Договора, в том числе:

7.23.1.1. отчеты об оказании услуг, выполнении работ и по настоящему Договору – в соответствии с разделом 8 настоящего Договора;

7.23.1.2. сведения о датах проведения осмотров Общего имущества, датах проведения и видах плановых работ по текущему ремонту Общего имущества – за неделю до начала их проведения;

7.23.1.3. сведения о дате и времени проведения аварийных и восстановительных работ, указанных в Приложении 5 к настоящему Договору – немедленно по выявлении необходимости проведения таких работ, сведения о результатах проведения аварийных и восстановительных работ – в течение трех рабочих дней по завершении проведения таких работ.

7.24. Управляющая организация обязана предоставить доступ уполномоченным на осуществление контроля лицам к технической документации на Многоквартирный дом и иным связанным с управлением Многоквартирным домом документам в течение пяти рабочих дней со дня получения Управляющей организацией соответствующего запроса (обращения) от указанных лиц.

7.25. При поступлении запроса (обращения) Собственников и уполномоченных на осуществление контроля лиц о предоставлении информации Управляющая организация в срок не позднее 5 рабочих дней со дня получения запроса (обращения) направляет ответ в письменной форме на адрес электронной почты лиц, направивших запрос (обращение), или с использованием способа отправки, позволяющего установить дату отправки или подтвердить факт вручения (получения) ответа, либо направления лицу, направившему запрос, информации о месте и времени ознакомления с документами, содержащими указанные сведения.

7.26. В случае если запрашиваемая информация раскрыта в необходимом объеме на информационных стендах Управляющей организации, на сайте Управляющей организации или других сайтах в сети «Интернет», в информационной системе ГИС ЖКХ и(или) других информационных системах и является актуальной на момент рассмотрения запроса (обращения), Управляющая организация, не предоставляя запрашиваемую информацию, имеет право сообщить место размещения запрашиваемой информации с указанием ссылок на сайты, на которых размещена такая информация

7.27. Управляющая организация в течение 3 рабочих дней после дня оформления документа (акта), фиксирующего нарушение исполнения условий настоящего Договора, представляет совету Многоквартирного дома для обсуждения свои предложения или план устранения нарушений, недостатков, выявленных в ходе осуществления контроля.

7.28. После устранения нарушений, недостатков, выявленных в ходе осуществления контроля, Управляющая организация письменно информирует об этом совет Многоквартирного дома и согласует дату и время повторной проверки и оформления акта об устранении выявленных нарушений.

7.29. Выявленные ходе осуществления контроля факты нарушения условий настоящего Договора являются основанием для перерасчета размера платы Собственников за управление, содержание и текущий ремонт Общего имущества в сторону уменьшения за период некачественного оказания услуг, выполнения работ в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными в постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, и Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

8. Состав и порядок предоставления Управляющей организацией отчетов о выполнении Договора

8.1. Управляющая организация ежегодно представляет Собственникам отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий календарныйгод в срок не позднее конца января месяца после окончания года со дня возникновения обязательств по настоящему договору.

8.2. Управляющая организация представляет годовой отчет путем:

8.2.1. размещения отчета в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства в сети Интернет по форме, утвержденной приказом Минстроя России от 22.12.2014 № 882/пр., с уведомлением Собственников о размещении отчета путем размещения информации на досках объявлений, расположенных во всех подъездах Многоквартирного домаи на сайте Управляющей организации.

8.3. Управляющая организация представляет Собственникам отчеты по форме:

8.3.1. годовой отчет - по форме представленной в Приложении 10 к настоящему Договору.

8.4. Годовой отчет Управляющей организации о выполнении настоящего Договора рассматривается:

8.4.1. лицами, уполномоченными Собственниками на осуществление контроля, для подготовки заключения для общего собрания Собственников;

8.4.2. общим собранием Собственников с целью оценки деятельности Управляющей организации по Договору за отчетный период. В случае проведения общего собрания в очной форме отчет рассматривается в присутствии представителя Управляющей организации.

8.5. При рассмотрении годового отчета лицами, уполномоченными Собственниками на осуществление контроля, Управляющей организации могут быть направлены вопросы и замечания по содержанию отчета. В этом случае Управляющая организация вправе представить объяснения, дополнить, внести изменения в отчет и повторно направить его на рассмотрение или в письменной форме высказать несогласие с замечаниями.

8.6. По результатам рассмотрения годового отчета общим собранием Собственников могут быть приняты решения:

8.6.1. об утверждении отчета (с замечаниями или без замечаний) или отказе об утверждении отчета;

8.6.2. о признании работы Управляющей организации удовлетворительной (с замечаниями или без замечаний) или неудовлетворительной.

8.7. Решения общего собрания Сробственников об отказе об утверждении годового отчета и признании работы Управляющей организации неудовлетворительной являются основанием для отказа от исполнения настоящего Договора Собственниками в одностороннем порядке в соответствии с частью 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

8.8. В случае утвержденииия годового отчета с замечаниями Управляющая организация обязана устранить замечания в срок, согласованный с лицами, уполномоченными Собственниками на осуществление контроля.

8.9. Отказ Управляющей организации от устранения замечаний по годовому отчету и (или) проведения переговоров с лицами, уполномоченными Собственниками на осуществление контроля, является основанием для рассмотрения общим собранием Собственников вопроса об отказе от исполнения настоящего Договора Собственниками в одностороннем порядке.

9. Порядок взаимодействия Сторон

9.1 Управляющая организация обеспечивает взаимодействие с Собственниками и пользователями помещений в Многоквартирном доме путем:

а) организации приема Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме,

б) обеспечения приема запросов, заявок, предложений и обращений и предоставления информации, ответов на них;

в) регулярного взаимодействия с лицами, уполномоченными Собственниками на осуществление контроля;

г) встреч с Собственниками в общедоступных помещениях Многоквартирного дома и (или) на придомовой территории по вопросам, связанным с управлением Многоквартирным домом;

д) участия в общих собраниях Собственников (только при наличии приглашения), повестка дня которых включает вопросы, связанные с управлением Многоквартирным домом и исполнением настоящего Договора.

9.2. Управляющая организация осуществляет прием Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме не реже одного раза в месяц уполномоченными лицами Управляющей организации:

а) лицом, осуществляющим функции единоличного исполнительного органа Управляющей организации(руководителем);

б) главным инженером;

в) главным бухгалтером;

г) лицом, ответственным за управление Многоквартирным домом (далее - управляющий).

9.3. Расписание приема Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме уполномоченными лицами Управляющей организации:

9.3.1 должно предусматривать прием каждым из лиц, указанных в пункте 9.2 настоящего Договора, не менее одного раза в месяц в нерабочий день и (или) в нерабочие часы в рабочие дни недели;

9.3.2. размещается Управляющей организацией на досках объявлений, расположенных во всех подъездах Многоквартирного дома, на на информационных стендах (стойках) в офисе Управляющей организации, на сайте Управляющей организации.

9.4. Прием Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме уполномоченными лицами Управляющей организации, указанными в подпунктах "а"-"в" пункта 9.2 настоящего Договора, осуществляется в офисе Управляющей организации по адресу, указанному в настоящем Договоре, прием управляющим - в представительстве Управляющей организации по адресу, указанному на досках объявлений в подъездах.

9.5. Запись на прием осуществляется непосредственно в офисе или представительстве Управляющей организации, по телефону Управляющей организации, через сайт Управляющей организации. Прием без предварительной записи ведется после приема Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме, записанных на прием.

9.6. Результаты личного приема уполномоченными лицами Управляющей организации фиксируются в журнале личного приема.

9.7. Управляющая организация обеспечивает прием запросов, заявок, предложений и обращений Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме в офисе (представительстве) Управляющей организации, по телефону, по электронной почте, направленных, почтовым отправлением по адресу Управляющей организации, переданных через лиц, уполномоченных Собственниками на осуществление контроля.

9.8. Помимо способов, указанных в пункте 9.7 настоящего Договора, Управляющая организация обеспечивает прием запросов, заявок, предложений и обращений Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме через чат Управляющей организации, мессенджеры WhatsApp, Viber.

9.9. Контактная информация для приема запросов, заявок, предложений и обращений Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме размещается Управляющей организацией на досках объявлений, расположенных во всех подъездах Многоквартирного дома, на на информационных стендах (стойках) в офисе Управляющей организации, на сайте Управляющей организации.

9.10. Запросы, заявки, предложения и обращения Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме регистрируются Управляющей организацией в журнале регистрации входящих запросов, заявок, предложений и обращений.

9.11. Официальный ответ Управляющей организации направляется по тем же каналам связи, по которым был получен запрос, заявка, предложение и обращение, если заявителем не указано иное.

9.12. Управляющая организация обязана предоставить ответ по запросу, заявке, предложению и обращению Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме в срок:

9.12.1. не позднее дня, следующего за днем поступления запроса (обращения) - любую информацию из перечня информации, подлежащей раскрытию в соответствии с пунктом 31 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416. В случае если

запрашиваемая информация раскрыта в необходимом объеме способами, определенными указанными Правилами, и является актуальной на момент рассмотрения запроса, заявки, предложения и обращения, Управляющая организация вправе в указанный в данном подпункте Договора срок, не предоставляя запрашиваемую информацию, сообщить место размещения запрашиваемой информации.

9.12.2. не позднее 3 рабочих дней со дня поступления запроса, заявки, и обращения - письменную информацию за запрашиваемые Собственниками и пользователями помещений в Многоквартирном доме периоды о:

а) помесячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям общедомового прибора учета.

б) суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в Многоквартирном доме.

в) объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных ресурсов;

г) объемах (количестве) коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания Общего имущества;

д) о показаниях общедомового прибора учета (за период не более 3 лет со дня снятия показаний).

9.12.3. не позднее 3 рабочих дней со дня поступления запроса (обращения) - копию акта:

а) о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу Собственника или пользователя помещения в Многоквартирном доме, Общему имуществу, содержащего описание причиненного ущерба и обстоятельств, при которых такой ущерб был причинен;

б) о нарушения качества, периодичности или сроков оказания услуг или выполнения работ, влекущих изменение размера платы за содержание жилого помещения;

в) о предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

9.12.4. в срок, установленный соответствующими нормативными правовыми актами Российской Федерации - иную информацию, обязанность по предоставлению которой Управляющей организацией Собственникам и пользователям помещений в Многоквартирном доме предусмотрена законодательством Российской Федерации.

9.13. Срок для ответа на запрос, заявку, предложение и обращение Собственника или пользователя помещения в Многоквартирном доме, по вопросам, не перечисленным в пункте 9.12 настоящего Договора, составляет не более 10 рабочих дней со дня получения Управляющей организацией соответствующего запроса, заявки, предложения и обращения.

9.14. Управляющая организация обязана хранить запросы, заявки, предложения и обращения Собственников или пользователей помещения в Многоквартирном доме и копию ответа на него в течение 3 (трех) лет со дня их регистрации.

9.15. Управляющая организация взаимодействует с лицами, уполномоченными Собственниками на осуществления контроля, путем:

а) обеспечения приема и ответа на запросы, предоставление информации;

в) регулярных, не реже одного раза в месяц, встреч управляющего для обсуждения вопросов, связанных с управлением Многоквартирным домом, в том числе результатов осмотров и предложений Управляющей организации по перечню услуг и работ по содержанию и текущему ремонту Общего имущества, промежуточных и годовых отчетов Управляющей организации, подписания Актов приемки;

г) обеспечения участия указанных лиц в проведении осмотров Общего имущества, снятии показаний общедомовых приборов учета, приемке оказанных услуг и выполненных работ;

д) совместной организации встреч с Собственниками по вопросам управления Многоквартирным домом;

е) совместной организации проведения общих собраний Собственников;

ж) проведения переговоров по предложению представителей Собственников или Управляющей организации об изменении условий настоящего Договора.

9.16. Встречи управляющего с лицами, уполномоченными Собственниками на осуществления контроля, по вопросам, указанным в подпункте "в" пункта 9.15 настоящего Договора проводятся в офисе (или представительстве) Управляющей организации в день и время, согласованные указанными в настоящем пункте лицами.

9.17. Результаты переговоров, указанных в подпункте "ж" пункта 9.15 настоящего Договора, оформляются в письменной форме.

9.18. О дате, времени встречи уполномоченных представителей Управляющей организации, в том числе управляющего, с Собственниками и вопросах для обсуждения Управляющая организация уведомляет Собственников не позднее 5 (пяти) календарных дней путем размещения информации.

10. Права и обязанности сторон

10.1 **Управляющая организация помимо иных прав, установленных настоящим Договором, имеет право:**

10.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору исходя из заданий собственников, технического состояния Многоквартирного дома и полученного объема денежных средств в виде платы за содержание жилого помещения с учетом обязательств по настоящему Договору и годовым планом содержания и ремонта Общего имущества.

10.1.2. При получении предписаний от надзорных органов при необходимости проведения аварийной или восстановительной работы, не включённой в Перечень Внеплановых работ по содержанию общего имущества, определённый на момент заключения настоящего Договора (раздел 3 настоящего Договора), обратиться к совету Многоквартирного дома с предложением внести изменения в такой Перечень, а в случае, если указанные изменения не будут внесены в порядке, определённом настоящим Договором, самостоятельно исполнить предписание надзорных органов за счет средств на ремонт Общего имущества.

10.1.3. Представлять интересы собственников в государственных и иных учреждениях и организациях по вопросам, связанным с управлением Многоквартирным домом, содержанием и текущим ремонтом Общего имущества, арендой или пользованием Общим имуществом, оказанием коммунальных услуг, приобретением коммунальных ресурсов, оказанием других услуг в интересах Собственников без доверенности, при условии, что все действия по представлению интересов Собственников не должны нарушать прав и законных интересов Собственников и не должны приводить к ухудшению их положения.

10.1.4. Распоряжаться Общим имуществом Многоквартирного дома (сдавать в аренду, размещать оборудование, предоставлять в пользование и т.д.) на основании решения общего собрания Собственников с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота Общего имущества на цели содержания и ремонта Общего имущества или иные цели, предусмотренные решением общего собрания Собственников.

10.1.5. Требовать от Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме своевременного и полного внесения платы по настоящему Договору, уплаты неустоек (штрафов, пеней) в соответствии с выставленными платежными документами.

10.1.6. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку достоверности передаваемых Собственниками и пользователями помещений в Многоквартирном доме сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных) и комнатных приборов учета, распределителей, установленных в жилых помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

10.1.7. Устанавливать при вводе прибора учета в эксплуатацию или при последующих

плановых (внеплановых) проверках прибора учета на индивидуальные, общие (квартирные) и комнатные приборы учета электрической энергии, холодной воды и горячей воды, тепловой энергии контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб, а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета.

10.1.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление выполнение коммунальных услуг собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме в случаях и в порядке, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждённых постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

10.1.9. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об установлении количества таких граждан.

10.1.10. Уведомлять Собственника или пользователя помещений в Многоквартирном доме о наличии задолженности по плате за жилое помещение и коммунальные услуги или задолженности по уплате неустоек (штрафов, пеней) посредством передачи смс-сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты или через личный кабинет Собственника или пользователя помещений в Многоквартирном доме в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, посредством размещения на официальной странице Управляющей организации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет либо посредством передачи Собственнику или пользователю помещений в Многоквартирном доме голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи.

10.1.11. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником и пользователями помещений в Многоквартирном доме время представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждённых постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

10.1.12. Требовать от Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме полного возмещения убытков, возникших по их вине, в случае невыполнения обязанности допускать в установленном порядке в занимаемое ими жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации или привлеченных ею лиц.

10.1.13. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством РФ.

10.2. **Управляющая организация помимо иных обязанностей, установленных настоящим Договором, обязана:**

10.2.1. Размещать на постоянной основе на досках объявлений, расположенных во всех подъездах Многоквартирного дома Многоквартирный дом следующую информацию:

10.2.1.1. Наименование (фирменное наименование) Управляющей организации, номер лицензии, срок действия лицензии, информация об органе, выдавшем указанную лицензию, адрес местонахождения, в том числе представительства Управляющей организации, режим работы, информация о днях и часах приема, адрес официального сайта (при наличии) в сети Интернет, адрес официального сайта государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в сети Интернет, фамилия, имя и отчество руководителя Управляющей организации.

10.2.1.2. Контактные телефоны управляющей организации, представительства управляющей организации, диспетчерской, аварийно-диспетчерской службы и аварийных служб ресурсоснабжающих организаций.

10.2.1.3. Уведомления о предстоящих работах, проверках оборудования,

восстановительных работах, иных мероприятиях, которые могут повлечь неудобство для Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме либо потребовать присутствия таких собственников и пользователей или их представителей в помещении в Многоквартирном доме в определенное время, с указанием времени проведения таких мероприятий не позднее чем за 3 рабочих дня до дня осуществления соответствующих мероприятий.

10.2.1.4. Уведомления о причинах невыполнения услуг и работ, информацию о сроках выполнения этих работ и услуг, если они могут быть выполнены позже.

10.2.1.5. Размеры тарифов (цен) на коммунальные ресурсы, включая информацию о тарифах на электроэнергию в пределах и сверх социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), в случае принятия в субъекте Российской Федерации решения об установлении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, которыми они установлены.

10.2.1.6. Уведомления об изменении размера платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги, не позднее, чем за 30 календарных дней до дня представления Собственникам и пользователям помещений в Многоквартирном доме платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в ином размере.

10.2.1.7. Информация о праве Собственника и пользователя помещений в Многоквартирном доме обратиться за установкой приборов учета в организацию, которая 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 прибора учета и обязана предоставить рассрочку в оплате услуг по установке прибора учета, а также сведения о такой организации, включая ее наименование, место нахождения и контактные телефоны.

10.2.1.8. Порядок и форма внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, сведения о последствиях несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, отсутствия прибора учета.

10.2.1.9. Показатели качества коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации.

10.2.1.10. Сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать Собственник и пользователь помещений в Многоквартирном доме для удовлетворения бытовых нужд.

10.2.1.11. Наименования, адреса и телефоны органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением требований законодательства РФ к надлежащему содержании общего имущества многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

10.2.1.12. Сведения о необходимости собственнику нежилого помещения в Многоквартирном доме заключить в письменной форме договор ресурсоснабжения с ресурсоснабжающей организацией, а также о последствиях отсутствия такого договора в указанные сроки.

10.2.2. Актуализировать информацию, размещенную в соответствии с пунктами 10.2.1.1, 10.2.1.2 настоящего Договора в течение 5 рабочих дней со дня ее изменения.

10.2.3. Согласовывать с Собственниками и пользователями помещений в Многоквартирном доме устно время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение для проведения предусмотренных настоящим Договором работ внутри помещения либо направить письменное уведомление о проведении работ внутри помещения не позднее, чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать:

10.2.3.1. Дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения.

10.2.3.2. Номер телефона, по которому вправе Собственники и пользователи помещений в Многоквартирном доме согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления.

10.2.3.3. Должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

10.2.4. Уведомлять Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме путем размещения на официальном сайте Управляющей организации, на информационных стендах, расположенных во всех подъездах Многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, или путем указания не реже 1 раза в квартал в платежных документах информации:

10.2.4.1. О последствиях недопуска представителя Управляющей организации в согласованные дату и время в занимаемое Собственником и пользователем помещений в Многоквартирном доме жилое (нежилое) помещение для проведения проверки состояния прибора учета и достоверности ранее переданных сведений о показаниях приборов учета.

10.2.4.2. О последствиях несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, расположенного в жилом или нежилом помещении, повлекшего искажение показаний прибора учета или его повреждение, и несанкционированного подключения оборудования к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

10.2.5. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) Собственником и пользователем помещений в Многоквартирном доме на качество оказанных услуг и (или) выполненных работ, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течение 3 рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии) направлять заявителю ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

10.2.6. Осуществлять по заявлению Собственника или пользователя помещений в Многоквартирном доме ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, в том числе после его ремонта, замены и ремонта.

10.2.7. Взыскивать ущерб с лиц, причинивших вред Общему, имуществу, направлять суммы возмещения ущерба на устранение причиненного ущерба, представлять членам совета Многоквартирного дома для ознакомления и снятия копий все отчетные документы, связанные с выполнением данной обязанности.

10.2.8. По требованию Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме или лиц, уполномоченных собственниками или пользователями, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством РФ, выдавать или организовывать выдачу в день обращения справок установленного образца, выписок из финансового лицевого счета или его копии и (или) выписки из домовой книги и иных предусмотренных законодательством РФ документов, которые находятся или в соответствии с законодательством РФ должны иметься у управляющей организации.

10.2.9. Не распространять персональные данные Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме, не передавать их иным лицам без письменного разрешения Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

10.2.10. В случае принятия общим собранием Собственников решения о смене способа управления Многоквартирным домом, истечения срока настоящего Договора или досрочного расторжения такого Договора передавать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким Многоквартирным домом документы, включая финансовый отчет, а также технические средства и оборудование, организации, выбранной Собственниками для управления этим домом, органу управления товарищества или кооператива.

10.2.11. За свой счет приобрести и вести журнал оказанных услуг и выполненных

работ, связанных с содержанием общего имущества в многоквартирном доме. Указанный журнал является основанием для включения указанных работ в акты выполненных услуг и работ. Отсутствие записи в журнале о выполненных работах и оказанных услугах свидетельствует о не выполнении указанных услуг и работ.

10.2.12. За свой счет составлять сметы на проведение всех видов работ, (услуг), по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, представлять их Совету дома для проверки и согласования.

10.2.13. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством РФ.

10.3. Собственники помещений помимо иных прав, установленных настоящим Договором, имеют право:

10.3.1. На своевременное и качественное выполнение Управляющей организацией услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту Общего имущества.

10.3.2. Получать в необходимых объемах и надлежащего качества коммунальные услуги, за предоставление которых отвечает Управляющая организация.

10.3.3. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного к уплате размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

10.3.4. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

10.3.5. Получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить Собственникам и пользователям помещений в Многоквартирном доме в соответствии с законодательством РФ и условиями настоящего Договора.

10.3.6. Требовать в случаях и порядке, которые установлены законодательством РФ, изменения размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия Собственника или пользователя помещений в Многоквартирном доме в занимаемом жилом помещении.

10.3.7. Требовать от Управляющей организации уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения и (или) коммунальные услуги в случае предоставления Собственнику или пользователю помещений в Многоквартирном доме мер социальной поддержки (льгот) в виде скидки к такой плате после представления документов, подтверждающих право Собственника на соответствующие меры социальной поддержки.

10.3.8. Требовать от представителей Управляющей организации предъявления документов, подтверждающих их личность и наличие у них полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение для осуществления деятельности, связанной с управлением Многоквартирным домом (наряд, приказ, задание о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

10.3.9. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

10.3.10. Требовать от Управляющей организации совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета и его техническому обслуживанию.

10.3.11. Требовать от Управляющей организации проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей в срок, не превышающий 10 рабочих дней со дня получения Управляющей организацией от Собственника или пользователя помещений в Многоквартирном доме заявления о необходимости проведения такой проверки в отношении его прибора учета.

10.3.12. Отказаться от оплаты дополнительных работ (услуг), выполненных (оказанных) без согласия Собственников, а если они были оплачены, потребовать от

Управляющей организации возврата уплаченной суммы.

10.3.13. Знакомиться с содержанием технической документации на Многоквартирный дом в месте нахождения таковой и снимать копии с нее, в том числе путем фотографирования, а также требовать выдать заверенную копию с технической документации, связанной с Общим имуществом.

10.3.14. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством РФ.

10.4. Собственники помещений помимо иных обязанностей, установленных настоящим Договором, обязаны:

10.4.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

10.4.2. Предоставлять Управляющей организации в течение 10 дней сведения:

10.4.2.1. О заключенных договорах найма (аренды) по которым обязанность внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги возложена Собственником частично или полностью на нанимателя (арендатора).

10.4.2.2. Об изменении числа граждан, проживающих в жилом(-ых) помещении(-ях), включая временно проживающих (в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета).

10.4.3. Не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, конструкций или иного Общего имущества, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном Жилищным кодексом РФ порядке.

10.4.4. Не загромождать и не ограничивать доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, расположенным в принадлежащем им помещении.

10.4.5. В случае отсутствия непосредственного доступа к Общему имуществу, осуществить демонтаж ограждающих конструкций и элементов отделки не предусмотренных проектом и не согласованных с управляющей организацией, своими силами и за свой счет.

10.4.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации и (или) привлеченных ею лиц в принадлежащее ему помещение после предварительного уведомления в целях произведения осмотра (проверки) Общего имущества, обслуживания и проведения необходимых профилактических и ремонтных работ в отношении элементов Общего имущества, расположенных в принадлежащем ему помещении.

10.4.7. В случае возникновения аварийной ситуации на внутридомовых инженерных системах, являющихся Общим имуществом, обеспечить доступ представителей Управляющей организации и (или) привлеченных ею лиц в принадлежащее ему помещение в любое время без предварительного уведомления.

10.4.8. Незамедлительно сообщать управляющей организации и аварийно-диспетчерской службе об обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, приборах учета, снижения параметров качества коммунальных услуг, при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

10.4.9. 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 Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией.

10.4.10. Сохранять установленные при вводе прибора учета в эксплуатацию или при последующих плановых (внеплановых) проверках прибора учета на индивидуальные, общие (квартирные) и комнатные приборы учета, холодной воды и горячей воды, тепловой энергии контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб, а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета.

10.4.11. Обеспечивать проведение поверок установленных коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета. В случае включения услуги по проведению поверки общедомовых приборов в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества, обязанности по обеспечению проведения поверок общедомовых приборов учета и внесению изменений в проектную документацию возлагается на управляющую организацию.

10.4.12. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), в занимаемое жилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией 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

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

10.4.14. Не создавать перегородок на лестничных площадках и в коридорах, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

10.4.15. Соблюдать правила пользования санитарно-техническими приборами (не выливать в унитазы, раковины, умывальники легковоспламеняющиеся жидкости, не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы и т.д.).

10.4.16. Соблюдать правила пользования мусоропроводом (не сбрасывать в мусоропровод крупногабаритный мусор, горящие, тлеющие, взрывоопасные вещества, не допускается выливать жидкости).

10.4.17. При наличии индивидуальных приборов учета ежемесячно снимать его показания в период с 20-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания Управляющей организации (в отношении коммунальных услуг, за предоставление которых отвечает управляющая организация) или ресурсоснабжающим организациям (в отношении коммунальных услуг, за предоставление которых отвечает ресурсоснабжающая организация) или уполномоченным ими лицам не позднее 25-го числа текущего месяца.

10.4.18. Допускать представителей Управляющей организации в занимаемое жилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности передаваемы сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное в порядке.

10.4.19. Нести ответственность за действия и бездействие лиц, пользующихся принадлежащими им жилыми и нежилыми помещениями.

10.4.20. Информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих Общее имущество.

10.4.21. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством РФ.

10.5. Собственники помещений не вправе:

10.5.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Управляющей организацией исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Собственника или пользователя помещений в Многоквартирном доме (более 4 квт одновременно).

10.5.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организацией.

10.5.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на Многоквартирный дом,

самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на Многоквартирный дом.

10.5.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.

10.5.5. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в Многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия.

10.5.6. Несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

11. Ответственность сторон

11.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, возникающих в связи с управлением, содержанием и ремонтом Общего имущества Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

11.2. 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, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, или по вине другой Стороны. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий настоящего Договора, и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со Стороны контрагентов Стороны настоящего Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны настоящего договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны настоящего Договора.

11.3. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, в случае если период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение.

11.4. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

11.5. Ответственность Управляющей организации

11.5.1 Управляющая организация при нарушении порядка расчета платы за содержание жилого помещения, предоставления коммунальных услуг повлекшем необоснованное увеличение размера такой платы, обязаны уплатить Собственнику помещения штраф в размере 50 процентов величины превышения начисленной платы за содержание жилого помещения и предоставление коммунальных услуг над размером платы, которую надлежало начислить, за исключением случаев:[2]

11.5.1.1. Если такое нарушение произошло по вине Собственника помещения в

[2] В данном разделе условия об ответственности за нарушения обязательств по ДУ, содержащие ссылки на нормы ЖК РФ, являются информационными, т.к. штрафы (пени) установлено нормой ЖК РФ. Но для понимания паритетности взаимной ответственности такие условия могут быть включены в ДУ. Хотя можно ограничиться только положениями п. 22.1 и 22.2 ДУ.

Многоквартирном доме.

11.5.1.2. Если такое нарушение было устранено до обращения и (или) до оплаты указанными лицами.

11.5.2. При поступлении обращения Собственника в Многоквартирном доме с письменным заявлением о выплате штрафа Управляющая организация не позднее 30 дней со дня поступления обращения обязана провести проверку правильности исчисления предъявленного к уплате размера платы за содержание жилого помещения, предоставленные коммунальные услуги и принять одно из следующих решений:

11.5.2.1. О выявлении нарушения (полностью или частично) и выплате Собственнику штрафа (полностью или частично).

11.5.2.2. Об отсутствии нарушения и отказе в выплате штрафа.

11.5.3. В случае установления нарушения порядка расчета платы содержание жилого помещения, предоставление коммунальных услуг исполнитель обеспечивает выплату штрафа не позднее 2-х месяцев со дня получения обращения заявителя путем снижения размера платы за соответствующую коммунальную услугу, а при наличии у потребителя подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом непогашенной задолженности - путем снижения размера задолженности по оплате коммунальных услуг до уплаты штрафа в полном объеме. Указанный штраф отражается в платежном документе отдельной строкой.

11.5.4. В случае нарушения обязательств по выполнению услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту Общего имущества помимо снижения размера платы за содержание жилого помещения в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 Управляющая организация обязана уплатить Собственникам за каждый месяц, в котором была выявлено и зафиксировано в акте нарушение периодичности (сроков) и качества:

11.5.4.1. Уборки помещений общего пользования – штраф в размере 10 % от стоимости соответствующих работ.

указывается сумма в рублях или в % от стоимости работ или иной способ определения размера штрафа

11.5.4.2. Уборки земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом (дорожек, проездов, детских и спортивных площадок), - штраф в размере 10% от стоимости соответствующих работ.

указывается сумма в рублях, % от стоимости работ или иной способ определения размера штрафа

11.5.4.3. Сбрасывания снега с крыши и сбивания сосулек – штраф в размере 10% от стоимости соответствующих работ.

указывается сумма в рублях или в % от стоимости работ или иной способ определения размера штрафа

11.5.4.4. За нарушение периодичности (сроков) и качества услуг и работ по текущему ремонту Общего имущества – штраф в размере 10% от общей сметной стоимости работ.

указывается сумма в рублях или в % от стоимости работ или иной способ определения размера штрафа

11.5.4.5. За нарушение сроков и (или) качества работ по капитальному ремонту Общего имущества – штраф в размере 10% от общей сметной стоимости работ.

указываются иные работы и услуги из перечня работ и услуг (Приложение __ к настоящему Договору)

11.5.5. Управляющая организация несет ответственность за вред, причинённый жизни, здоровью, Общему имуществу и (или) помещению Собственника, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством РФ. Указанный вред подлежит возмещению по правилам, предусмотренным главой 59 Гражданского кодекса Российской Федерации.

11.5.6. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причинённый жизни, здоровью, Общему имуществу и (или) помещению Собственника,

возникший в результате:

11.5.6.1. неправомерных действий Собственников, включая ненадлежащую эксплуатацию внутриквартирного оборудования.

11.5.6.2. ограничения доступа в принадлежащие Собственникам жилые помещения для проведения работ, предусмотренных настоящим Договором или устранения аварийных ситуаций.

11.5.6.3. непринятия Собственниками решения о включении в Перечень услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества (раздел 3 настоящего Договора) дополнительных работ и услуг, предложенных Управляющей организацией в установленном настоящим Договором порядке с приложением документов (актов осмотров, экспертных заключений, дефектных ведомостей и т.п.), подтверждающих необходимость их проведения.

11.5.7. При предоставлении коммунальных услуг с перерывами, превышающими установленную продолжительность, осуществляется изменение размера платы за коммунальные услуги в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354. Если нарушение непрерывности предоставления и (или) качества коммунальных услуг произошло по вине Управляющей организации, то она обязана уплатить Собственникам неустойку (пеню) за каждый день просрочки или предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества в размере 3% от среднемесячной оплаты данной коммунальной услуги за предыдущий год.

11.5.8. В случае если предоставление коммунальной ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, вызвано отсутствием технической возможности поставок холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, газа, отсутствием технической возможности отведения сточных вод надлежащего качества и (или) без перерывов, превышающих установленную продолжительность, что подтверждается решением органа государственного жилищного надзора, уплата неустойки (пени) не осуществляется в течение периода, установленного решением органа государственного жилищного надзора и соответствующего сроку выполнения мероприятий, планов по приведению качества холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, газа, бытового газа в баллонах, твердого топлива при наличии печного отопления, а также по отведению сточных вод и (или) сокращению перерывов их поставок в соответствие с требованиями законодательства.

11.5.9. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация выполняет указанные в настоящем Договоре услуги и работы по содержанию и ремонту Общего имущества, а также предоставляет коммунальных услуг, за предоставление которых она отвечает, - выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях. При этом размер платы за содержание жилого помещения, платы за коммунальные услуги, предусмотренный в соответствии с настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных услуг и работ.

11.5.10. Управляющая организация обязана оплатить неустойку (пени, штраф) Собственникам помещений не позднее 2-х месяцев со дня выявления нарушения путем снижения размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а при наличии подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом непогашенной задолженности - путем снижения размера задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги до уплаты штрафа в полном объеме. Указанные неустойки отражаются в платежном документе отдельной строкой.

11.5.11. Управляющая организация не несёт ответственность за ущерб, причинённый Общему имуществу и имуществу Собственников помещений, возникший в результате строительных недостатков и скрытых дефектов, выявленных при эксплуатации Многоквартирного дома.

11.5.12. Управляющая организация не несёт ответственность за техническое

состояние Общего имущества, которое существовало до даты, когда Управляющая организация обязана приступить к исполнению настоящего Договора, если выполнение услуг и работ по обеспечению надлежащего технического состояния Общего имущества не входит в ее обязанности по настоящему Договору.

11.5.13. Управляющей организацией несет ответственность за обеспечение готовности инженерных систем (в случае, когда исполнителем коммунальных услуг является ресурсоснабжающая организация).

11.6. Ответственность Собственников

11.6.1. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, за предоставление которых отвечает Управляющая организация, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с 31-го дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение 90 календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения 90 календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в 90-дневный срок оплата не произведена. Начиная с 91 дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере 1/130 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение размеров пеней не допускается.

11.6.2. Собственники несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить в фонд капитального ремонта[3] пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с 31-го дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты. Уплата указанных пеней осуществляется в порядке, установленном для уплаты взносов на капитальный ремонт.

11.6.3.Собственники, недопустившие или несвоевременно допустившие в жилое помещение сотрудников и (или) представителей управляющей организации в целях выполнения управляющей организацией своих обязанностей, предусмотренных нормативными актами или договором уплачивают управляющей организации штраф в размере 1500,00 рублей, и возмещают подтвержденные убытки, возникшие в результате указанных действий. Недопуск в жилое помещение подтверждается Актом.

12. Основания и порядок изменения и расторжения договора

12.1. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут:

12.1.1. по Соглашению сторон;

12.1.2. по требованию одной из Сторон по решению суда в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

12.2. При уведомлении одной из Сторон о необходимости изменения настоящего Договора Договор считается измененным после заключения Сторонами дополнительного соглашения о внесении изменений в условия настоящего Договора (далее – Дополнительное соглашение). Порядок вступления в силу Дополнительного соглашения определяется условиями такого соглашения.

12.3. В случае если после такого уведомления одной Стороной другой Стороны Дополнительное соглашение об изменении настоящего Договора не заключено в срок не

---

[3] Данный пункт целесообразно включить в договор управления в случае, если фонд капитального ремонта формируется на специальном счете, а выбранным владельцем специального счета является управляющей организации.

более трех месяцев с момента получения уведомления, настоящий Договор продолжает действовать без изменений.

12.4. Уведомление о необходимости изменения настоящего Договора направляется:

12.4.1. Управляющей организацией – совету Многоквартирного дома в виде сообщения на адрес электронной почты членов совета Многоквартирного дома, а также вручается председателю совета Многоквартирного дома в письменном виде под роспись и размещается на досках объявлений, расположенных во всех подъездах Многоквартирного дома 12.4.2. Собственниками в лице уполномоченного представителя (председателя совета Многоквартирного дома, члена совета Многоквартирного дома в отсутствии председателя совета) – в адрес Управляющей организации в виде сообщения на адрес электронной почты или почтовым отправлением на адрес Управляющей организации, указанные в настоящем Договоре, и вручается в письменном виде под роспись уполномоченному представителю Управляющей организации в офисе (представительстве) Управляющей организации.

12.5. После получения уведомления о необходимости изменения настоящего Договора в срок не позднее десяти рабочих дней уполномоченные представители Сторон проводят переговоры по предлагаемым изменениям условий Договора.

12.6. Согласованные уполномоченными представителями Сторон предложения по изменению условий настоящего Договора выносятся на общее собрание Собственников для принятия решения об изменении условий Договора.

12.7..В случае недостижения соглашения между уполномоченными представителями Сторон, Сторона, заявившая о необходимости внесения изменений в настоящий Договор, вправе вынести предложение по изменению условий Договора на общее собрание Собственников.

12.8. Дополнительное соглашение, содержащее условия, указанных в решении общего собрания Собственников, заключается в порядке, установленном для заключения договора управления многоквартирным домом.

12.9. Настоящий Договор может быть расторгнут Сторонами в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

12.10. Собственники вправе на основании решения общего собрания Собственников в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

12.10.1 предусмотренном частью 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации - Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора. Неоднократное и существенное нарушение условий Договора Управляющей организацией должно подтверждаться соответствующими актами нарушений;

12.10.2. отсутствия (отзыва) лицензии Управляющей организации на право осуществления предпринимательской деятельностью по управлению Многоквартирными домами, исключения Многоквартирного дома из реестра многоквартирных домов, находящихся в управлении Управляющей организации. В этом случае Собственники вправе потребовать возмещения убытков, связанных с заменой управляющей организации.

12.11. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае, если по итогам года исполнения Договора общий размер задолженности Собственников за оказанные Управляющей организацией в соответствии с условиями настоящего Договора услуги, выполненные работы превысит тридцать процентов от стоимости оказанных услуг, выполненных работ при условии принятия Управляющей организацией всех установленных законодательством мер по взысканию задолженности.

12.12. Односторонний отказ одной из Сторон настоящего Договора от исполнения Договора осуществляется путем уведомления другой Стороны об отказе от Договора (исполнения Договора) способами, указанными в пункте 12.4 настоящего Договора. Договор прекращается с момента получения данного уведомления, если иное не указано в

уведомлении об отказе от Договора и не противоречит жилищному законодательству Российской Федерации.

12.14. При расторжении настоящего Договора, а также по окончании срока его действия Управляющая организация и уполномоченные представители Собственников производят сверку расчетов по настоящему Договору.

12.15. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей организацией от Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме в счет вносимой ими платы по настоящему Договору, над стоимостью оказанных услуг и выполненных работ до даты расторжения (окончания) настоящего Договора возвращается непосредственно плательщикам, внесшим соответствующую плату.

12.16. Задолженность Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме перед Управляющей организацией, имеющаяся на дату расторжения (окончания) настоящего Договора, подлежит оплате Управляющей организации на основании платежных документов, ежемесячно предоставляемых должникам Управляющей организацией до полного погашения задолженности.

13. Срок действия договора и порядок продления срока договора

13.1. Настоящий Договор заключен на срок 1 (Один) год с даты его заключения.

13.2. Датой заключения настоящего Договора считается дата его заключения (подписания) председателем совета дома, получившим доверенности от Собственников на его подписание, обладающих более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов Собственников в Многоквартирном доме. Полномочия председателя совета дома на подписание настоящего Договора от имени собственников могут быть подтверждены решением общего собрания, оформленным протоколом (либо выпиской из Протокола).

13.3. Управляющая организация обязана приступить к исполнению настоящего Договора с даты внесения изменений в реестр лицензий Удмуртской Республики в связи с заключением настоящего Договора.

13.4. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие предусмотрены настоящим Договором.

13.5. При заявлении одной из Сторон настоящего Договора о его прекращении по окончании срока его действия настоящий Договор считается прекращенным с даты окончания срока действия Договора.

13.6. При уведомлении одной из Сторон настоящего Договора другой Стороны о необходимости его изменения по окончании срока действия Договора настоящий Договор считается продленным на новый срок и на новых условиях после подписания Сторонами дополнительного соглашения об изменении условий настоящего Договора в соответствии с условиями, указанными в решении общего собрания Собственников, в порядке, установленном в разделе 12 настоящего Договора. В случае если дополнительное соглашение об изменении условий настоящего Договора не было заключено, настоящий Договор считается прекращенным с даты окончания срока его действия.

13.7. Заявление о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия направляется не позднее, чем за два месяца до даты окончания срока действия настоящего Договора.

13.7.1. Управляющей организацией Собственникам путем размещения заявления (уведомления) в письменном виде на досках объявлений, расположенных во всех подъездах Многоквартирного дома и членам совета Многоквартирного дома в виде сообщения на адрес электронной почты членов совета Многоквартирного дома и(или) вручается председателю совета Многоквартирного в письменном виде под роспись;

13.7.2. Собственниками Управляющей организации в виде копии решения общего собрания Собственников.

14. Заключительные положения

14.1. Настоящий Договор составлен в форме одного документа, подписанного Управляющей организацией и председателем совета дома, на основании доверенностей Собственников, а также самими Собственниками, обладающими в совокупности более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов Собственников. Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, по одному экземпляру для Управляющей организации и Собственников, имеющих одинаковую юридическую силу.

14.2. Экземпляр Договора, принадлежащий Собственникам, находится у председателя совета Многоквартирного дома и подлежит передаче вновь избранному председателю Совета Многоквартирного дома.

14.3. Любой из Собственников вправе обратиться в Управляющую организацию за получением копии настоящего Договора. Управляющая организация не вправе отказать Собственнику в выдаче копии Договора.

14.4. Подписание настоящего Договора Собственником (Собственниками) после даты заключения Договора, в том числе при переходе права собственности на помещение в Многоквартирном доме другому лицу, не является изменением Договора

14.5. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные в настоящем Договоре, будут строиться на основе норм действующего законодательства Российской Федерации.

14.6. Собственники дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку своих персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, передачу в связи с заключением договоров уступки прав требования), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

14.7. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных данных, адресов) одной из Сторон эта Сторона (в том числе каждый Собственник) обязана в течение пяти дней письменно уведомить другую Сторону о таких изменениях, сообщить новые реквизиты и предоставить документы, подтверждающие такие изменения.

15. Перечень приложений к договору

Приложение	1	Состав общего имущества в многоквартирном доме.
Приложение	2	Протокол (выписка из протокола) общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение об утверждении условий договора управления.
Приложение	3	Перечень услуг по управлению многоквартирным домом.
Приложение	4	Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.
Приложение	5	Перечень внеплановых работ, незамедлительно выполняемых в случае выявления нарушений и неисправностей общего имущества в многоквартирном доме.
Приложение	6	План работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
Приложение	7	Сведения о потребителях коммунальных услуг, приборах учета.
Приложение	8	Смета стоимости услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
Приложение	9	Форма акта приемки оказанных услуг, выполненных работ.
Приложение	10	Форма отчета управляющей организации.

16. Реквизиты и подписи Сторон

16.1. Управляющая организация:

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Ижевская управляющая компания»
Сокращенное наименование	ООО «Ижевская УК»
ОГРН:	1121832001763
ИНН:	1832096497
Банковские реквизиты: Расчетный счет	40702810268000000515
Наименование банка, в котором открыт расчетный счет	Отделение № 8618 Сбербанка России
Корреспондентский счет	30101810400000000601
БИК	049401601
Сведения о лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (номер и дата, орган выдавший лицензию)	№ 018-000094 от 29.04.2015, выдана ГЖИ при Министерстве энергетики, жилищно-коммунального хозяйства и государственного регулирования тарифов УР
Адрес:	г. Ижевск, ул. Кирова, д.108а, каб.1
Контактная информация (телефон, адрес электронной почты)	(3412) 942-450, iuk.oco@yandex.ru

Директор _____ __ **С.В. Терентьев**
(Печать)

16.2. Собственники в многоквартирном доме:

Председатель совета МКД_____ __**А.Б. Клинцов**

Собственники помещений в Многоквартирном доме:

№№	Вид и номер помещения, *машино-места*	Фамилия имя отчество, *паспортные данные* физического лица или полное наименование, ОГРН и ИНН юридического лица	Реквизиты документа, подтвержда ющего право собственнос ти на помещение	Площадь помещения, доля собствен-ника в праве собствен-ности на помещение	Количество голосов, принадле-жащих собствен-нику помещения на общем собрании	Контактная информация: почтовый адрес, номер телефона, адрес электронной почты	Сведения о представителе собственника, реквизиты документа, которым предоставлены полномочия[4]	Подпись, дата подписания договора
1.								
2.								
3.								
4.								
5.								
6.								
7.								

[4] Указываются наименование и реквизиты документа, который наделяет представителя полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности, которая должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем МКД и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 3 и 4 ст. 185[1] Гражданского кодекса РФ или удостоверена нотариально.