

ДОГОВОР № _____
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
(г. Краснодар, ул. им. Марины Цветаевой, 15)

г. Краснодар

« ____ » _____ 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая организация «Этажи», именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, в лице директора Полищук Ольги Владимировны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и _____, собственник жилого (нежилого) помещения № _____ в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Краснодар, ул. им. Марины Цветаевой, дом № 15, далее именуемый **Собственник**, действующий на основании паспорта _____, выдан « ____ » _____ г. _____

код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____

свидетельства о государственной регистрации права _____, дата выдачи _____, с другой стороны, далее по тексту договора именуемые совместно Стороны заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Краснодар, ул. им. Марины Цветаевой, дом № 15 о нижеследующем:

Раздел 1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключён в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса РФ на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. им. Марины Цветаевой, дом № 15, что подтверждает Протокол общего собрания собственников помещений в указанном многоквартирном доме № ____ от _____ 2015 г.

1.2. Помещения (жилые, нежилые) в многоквартирном доме могут принадлежать на праве собственности физическим или юридическим лицам, находиться в муниципальной или государственной собственности.

Информация обо всех собственниках помещений (жилых, нежилых) в многоквартирном доме составляется Управляющей организацией на дату заключения Договора и подлежит актуализации по мере ее изменения.

Информация о Собственниках помещений (жилых, нежилых) в многоквартирном доме содержит следующие данные:

- адрес, общая площадь помещения;
- целевое назначение помещения (жилое, нежилое);
- фамилия, имя, отчество Собственника помещения, данные документа, удостоверяющего его личность, адрес регистрации по месту жительства, адрес фактического проживания, номер телефона, адрес электронной почты (при его наличии), ИНН (при его наличии) – для физического лица;
- полное и сокращенное наименование Собственника помещения, ОГРН, КПП, ИНН, адрес места нахождения, адрес для направления почтовой корреспонденции, фамилия, имя, отчество руководителя, номер телефона, адрес электронной почты - для юридического лица;
- наименование и реквизиты документов, подтверждающих право собственности на помещение;
- фамилия, имя, отчество лиц, проживающих в жилых помещениях и не являющихся Собственниками таких помещений, основание проживания в жилом помещении (члены семьи Собственника, аренда, наем и др.), наименование и реквизиты документов, подтверждающего право проживания в жилом помещении на основании договоров (договор найма, аренды и другие договоры);
- фамилия, имя, отчество, адрес регистрации по месту жительства, ИНН (при его наличии), номер телефона, адрес электронной почты – для физических лиц, полное и сокращенное наименование, ОГРН, КПП, ИНН, адрес места нахождения, адрес для направления почтовой корреспонденции, фамилия, имя, отчество руководителя, номер телефона, адрес электронной почты – для юридических лиц, пользующихся нежилыми помещениями и не являющихся Собственниками таких помещений, наименование и реквизиты документов, подтверждающих пользование нежилыми помещениями;
- другая информация, необходимая для исполнения Управляющей организации прав и обязанностей по договору.

1.3. Настоящий Договор является договором смешанного типа, включающего в себя положения, регулирующие отношения по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, и положения, регулирующие отношения по предоставлению коммунальных услуг.

1.4. Условия настоящего Договора устанавливаются одинаковыми для всех Собственников помещений (жилых, нежилых) в многоквартирном доме.

1.5. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются:

Жилищным кодексом Российской Федерации (далее по тексту Договора ЖК РФ);

Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (далее по тексту Договора Правила содержания общего имущества многоквартирного дома);

Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (далее по тексту Договора Минимальный перечень услуг и работ);

Постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416 г. «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (далее по тексту Договора Порядок управления многоквартирным домом);

Постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах» (далее по тексту Договора Порядок предоставления коммунальных услуг);

Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 г № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» (далее по тексту Договора Стандарт раскрытия информации);

иными нормативными правовыми актами, регулирующими отношения

1.6. В случае внесения изменений в нормативные правовые акты, регулирующие отношения по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома, предоставлению коммунальных услуг настоящий Договор будет применяться в части, не противоречащей законодательству.

1.7. Основные понятия, используемые в Договоре:

МКД – многоквартирный дом.

Помещение – жилое и нежилое помещения в МКД, которое не является общим имуществом Собственников помещений в МКД.

Жилое помещение – квартира, часть квартиры.

Нежилое помещение – помещение в МКД, которое не является жилым помещением и общим имуществом Собственников помещений в МКД.

Общее имущество - принадлежащие Собственникам помещений в МКД на праве общей долевой собственности:

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

крыши, ограждающие несущие конструкции МКД, ограждающие ненесущие конструкции МКД, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения;

общедомовое механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения;

земельный участок, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД и расположенные на указанном земельном участке объекты;

внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, состав которых определяется настоящим Договором и технической документацией на МКД;

иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД.

Общее собрание Собственников МКД - высший орган управления МКД, к компетенции которого в соответствии с жилищным законодательством отнесены вопросы, связанные с управлением МКД.

Потребитель — лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением (жилым, нежилым) в МКД, потребляющее коммунальные услуги и в соответствии с ЖК РФ и Правилами предоставления коммунальных услуг являющееся плательщиком по настоящему Договору за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

Собственник помещения — лицо, владеющее на праве собственности жилым или нежилым помещением в МКД.

Перечень работ и услуг — перечень работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, выполняемый Управляющей организацией.

Уполномоченное лицо — лицо, определенное и уполномоченное Собственниками помещений в МКД в целях взаимодействия с Управляющей организацией в рамках настоящего Договора. Уполномоченным лицом может быть совет МКД (в лице его председателя).

Внутридомовые инженерные системы – являющиеся общим имуществом Собственников помещений в МКД инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенные для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования, а также для производства и предоставления коммунальных услуг.

Внутриквартирное оборудование - находящиеся в жилом или нежилом помещении и не входящие в состав внутридомовых инженерных систем МКД инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг.

Централизованные сети инженерно-технического обеспечения - совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для подачи коммунальных ресурсов к внутридомовым инженерным системам (отвода бытовых стоков из внутридомовых инженерных систем).

Индивидуальный прибор учета - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в одном жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме.

Коллективный (общедомовой) прибор учета - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в МКД.

Ресурсоснабжающая организация – лицо, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных вод).

Раздел 2. Цели и предмет Договора

2.1. Целями заключения настоящего Договора являются:

2.1.1. Сохранение МКД в существующем состоянии.

2.1.2. Обеспечение нормативных условий проживания в МКД граждан.

2.2. По настоящему договору Управляющая организация обязуется по заданию Собственника в течение согласованного в настоящем Договоре срока, за плату, в границах эксплуатационной ответственности, в порядке, установленном настоящим Договором:

2.2.1. Выполнять работы и оказывать услуги по управлению МКД:

- выполнять работы и оказывать услуги по управлению МКД.

- выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

2.2.2. Предоставлять коммунальные услуги в объеме и порядке, установленном настоящим Договором и Положением о порядке предоставления коммунальных услуг.

2.2.3. Осуществлять иную, определенную в настоящем Договоре деятельность, направленную на достижение целей управления МКД.

2.3. По настоящему договору Собственник помещения (Потребитель) обязан оплачивать Управляющей организации выполняемые ею работы и оказываемые услуги, указанные в пункте 2.2. настоящего раздела, в размере и порядке, предусмотренные настоящим Договором, и выполнять другие обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

2.4. Место исполнения настоящего договора: г. Краснодар, ул. им. Марины Цветаевой, дом № 15

2.5. Основные характеристики МКД, в том числе состав общего имущества МКД и его техническое состояние на момент заключения Договора указаны в Приложении № 1 к Договору.

2.6. Границей эксплуатационной ответственности Управляющей организации между общим имуществом МКД и личным имуществом (помещением) Собственника является:

на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения — отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении Собственника. При отсутствии вентиля — по первым сварным соединениям на стояках;

на системе водоотведения (канализации) — плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении Собственника;

на системе электроснабжения — выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке.

по строительным конструкциям — внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

Индивидуальные приборы учета являются личным имуществом Собственника.

Раздел 3. Права и обязанности сторон.

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Обеспечить надлежащие объем и качество выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору.

3.1.2. Содержать МКД, его инженерное оборудование, придомовую территорию и элементы благоустройства в соответствии с требованиями норм и правил эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

3.1.3. Обеспечить МКД необходимыми жилищными, коммунальными ресурсами и услугами.

3.1.4. В случае обнаружения нарушений установленного порядка проведения работ и/или нарушений при оформлении разрешений на проведение работ в помещениях МКД (перепланировка, переустройство, реконструкция и др.) - принять все предусмотренные законодательством меры к нарушителям с целью соблюдения законодательства при проведении соответствующих работ.

3.1.5. Контролировать и пресекать незаконное использование общего имущества МКД.

3.1.6. В порядке, предусмотренном законодательством, рассматривать обращения Собственников помещений, касающиеся деятельности Управляющей организации по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества МКД, представлять информацию, документы, предусмотренные действующим законодательством.

3.1.7. Организовать повседневное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД.

3.1.8. Выполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором, законодательством.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Требовать возмещения убытков, понесенных по вине Собственника или иных лиц.

3.2.2. Требовать оплаты по настоящему Договору. В случае нарушения порядка оплаты Потребителем применять к должнику санкции и ограничения согласно жилищному законодательству и настоящему Договору, проводить претензионно-исковые мероприятия с целью взыскания задолженности по настоящему Договору.

3.2.3. При возникновении в помещении Собственника аварийной ситуации, сопровождающейся следующими условиями:

- наличие аварии грозит повреждением имущества других Собственников и других лиц или создает для других Собственников и других лиц трудности в проживании;

- для устранения аварии необходимо проведение работ непосредственно в помещении Собственника;

- нет лиц, проживающих или пользующихся помещением, отсутствуют сведения о месте работы, постоянном месте жительства или пребывании Собственника и иных лиц в момент аварии;

Управляющая организация вправе организовать комиссионный проход в помещение Собственника для устранения аварии.

3.2.4. Имеет иные права, предусмотренные настоящим Договором, действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и в полном размере осуществлять платежи по оплате работ и услуг, возмещению расходов Управляющей организации.

3.3.2. Все платежи по дополнительному обслуживанию и ремонту внутриквартирного оборудования, внутриквартирных инженерных сетей и других элементов помещения, осуществляемых работниками Управляющей организации, производить на расчетный счет Управляющей организации согласно предоставленным платежным документам. Управляющая организация не несет ответственность за качество и возможные негативные последствия указанных работ и услуг, оплаченных Собственником иными способами.

3.3.3. При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей организации в 5-ти дневный срок информацию, указанную в пункте 1.2. Раздела 1 настоящего Договора и копии следующих документов:

- свидетельства о государственной регистрации права собственности;
- документов, подтверждающих установку индивидуальных приборов;
- документов, подтверждающих право на льготы при оплате коммунальных услуг;
- договора о передаче помещений в пользование третьим лицам.

Копии документов должны быть заверены порядке, предусмотренном действующим законодательством, или предоставлены вместе с подлинниками. В случае предоставления копии документа вместе с подлинником достоверность копии документа заверяется специалистом Управляющей организации, принимающим документы.

3.3.4. Сообщать Управляющей организации о любых изменениях, произошедших в информации, указанной в пункте 1.2. Раздела 1 настоящего Договора, в 5-ти дневный срок со дня произошедших изменений и предоставлять копии документов, подтверждающие такие изменения. В случае если Собственник своевременно не известил об указанных изменениях и это повлекло за собой дополнительные расходы или убытки Управляющей организации, то Собственник обязуется возместить эти дополнительные расходы или убытки.

3.3.5. Вносить дополнительную плату на производство улучшений, изменений или ремонта общего имущества МКД, если предложение о ведении таких работ принято на общем собрании Собственников помещений в МКД.

3.3.6. Соблюдать правила проживания и содержания общего имущества МКД, предусмотренного законодательством и настоящим Договором.

3.3.7. В случаях, предусмотренных действующим законодательством допускать в принадлежащее Собственнику помещение представителей Управляющей организации, контролирующих органов, Ресурсоснабжающих организаций и других организаций, имеющих право на проведение работ по техническому обслуживанию и ремонту инженерного оборудования, для осмотра инженерного оборудования, индивидуальных приборов учета и для устранения аварий. В случае невыполнения указанной обязанности Собственник помещения принимает на себя всю ответственность за возможные неблагоприятные последствия.

3.3.8. Содержать принадлежащее Собственнику помещение с соблюдением действующих норм и правил и использовать помещение по назначению.

3.3.9. Не производить работы, связанные с изменением помещения без согласования с Управляющей организацией.

Согласованию подлежат следующие виды работы:

- установка электробытовых приборов и устройств, ведущая к увеличению потребляемой мощности сверх допустимых пределов;
- замена или установка дополнительных секций (приборов) отопления;
- установка регулирующей и запорной арматуры;
- изменение схем учета поставки коммунальных ресурсов;
- слив теплоносителя из системы теплоснабжения и приборов отопления;
- слив воды из системы водоснабжения;
- установка переговорных, охранных и запорных устройств в общем имуществе МКД;
- другие изменения, согласование которых следует из действующих норм и правил.

3.3.10. Пригласить представителя Управляющей организации для приемки работ по изменению помещения, указанных в подпункте 3.3.9. настоящего пункта.

3.3.11. Самостоятельно осуществлять вывоз строительного мусора при производстве любых работ в помещении.

3.3.12. В случае отчуждения помещения, погасить всю имеющуюся перед Управляющей организацией задолженность по настоящему Договору, внести все дополнительные взносы, установленные решением общего собрания Собственников помещений МКД, известить нового Собственника помещения о необходимости заключить с Управляющей организацией настоящий Договор.

3.3.13. Выполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором, законодательством.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Требовать от Управляющей организации выполнения работ и оказания услуг в объеме и надлежащего качества, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

3.4.2. Знакомиться с информацией и документами, касающимися деятельности Управляющей организации по управлению МКД, содержанию и ремонту МКД в объеме и порядке, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

3.4.3. Получать от управляющей организации информацию и разъяснения по порядку расчета платы за коммунальные услуги в объеме и порядке, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

3.4.4. Требовать возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

3.4.5. Имеет иные права, предусмотренные настоящим Договором, законодательством.

Раздел 4. Перечень работ и услуг по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, порядок внесения изменений в такой Перечень

4.1. Перечень работ и услуг по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД (далее по тексту Договора - Перечень работ и услуг), согласованный Сторонами, указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

4.2. Перечень работ и услуг согласован Сторонами на весь срок действия договора и содержит:

перечень работ и услуг по управлению МКД;

перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту МКД, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, исходя из Минимального перечня работ и услуг, с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества МКД, геодезических и природно-климатических условий расположения МКД;

содержание каждой работы и услуги;

периодичность выполнения работ, оказания услуг;

стоимость каждой работы и услуги.

4.3. Управляющая организация приступает к выполнению работ и оказанию услуг, указанных в Перечне работ и услуг, с даты вступления в силу настоящего договора.

4.4. Определенный в договоре Перечень работ и услуг может быть изменен по соглашению Сторон по инициативе Собственников помещений или Управляющей организации в порядке, предусмотренном настоящим разделом.

Не подлежат пересмотру услуги и работы, определенные исходя из Минимального перечня услуг и работ.

4.5. В случае изменения Перечня работ и услуг по инициативе Собственников помещений Уполномоченное лицо направляет в адрес Управляющей организации в письменном виде предложение о внесении изменений в Перечень работ и услуг с обоснованием таких изменений, указанием конкретных видов работ, услуг, необходимых для надлежащего исполнения обязанностей по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества МКД.

Управляющая организация обязуется принять указанное предложение и уведомить Уполномоченное лицо о сроках его рассмотрения, которые не должны быть более 30-ти дней со дня его получения Управляющей организацией. В случае если по результатам рассмотрения предложения Управляющая организация согласует представленные изменения в Перечень работ и услуг в полном объеме, Управляющая организация представляет свои предложения по стоимости работ и услуг, очередности выполнения работ, оказания услуг, порядку и периодичности их выполнения, примерным срокам их выполнения, другим условиям, связанным с внесением изменений в Перечень работ и услуг.

По результатам согласования Уполномоченным лицом и Управляющей организацией всех условий, связанных с внесением изменений в Перечень работ и услуг, Уполномоченное лицо созывает общее собрание Собственников для принятия решения о внесении изменений в Перечень работ и услуг.

4.6. По результатам осмотра элементов общего имущества МКД, оценки состояния общего имущества МКД и его соответствия обязательным требованиям технических регламентов с учетом интересов Собственников Управляющая организация готовит предложения по изменению Перечня работ и услуг, содержанию работ и услуг, периодичности их выполнения, стоимости предлагаемых работ и услуг и направляет их Уполномоченному лицу для согласования и вынесения на общее собрание Собственников помещений, а в случае отсутствия Уполномоченного лица - созывает общее собрание Собственников и выносит такое предложения на общее собрание Собственников.

Уполномоченное лицо обязано принять предложения Управляющей организации, уведомить о сроках рассмотрения и согласования указанных предложений, которые не должны быть более 30-ти дней со дня их получения.

По результатам согласования Уполномоченным лицом и Управляющей организацией всех условий, связанных с внесением изменений в Перечень работ и услуг, Уполномоченное лицо созывает общее собрание Собственников для принятия решения о внесении изменений в Перечень работ и услуг.

4.7. Решение о внесении изменений в Перечень работ и услуг по инициативе Собственников или Управляющей организации принимается на общем собрании собственников помещений.

Одновременно с принятием решения о внесении изменений в Перечень работ и услуг Собственники на общем собрании принимают решение об изменении стоимости работ и услуг по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

Участие в таком общем собрании Собственников помещений представителя Управляющей организации обязательно.

4.8. Решение общего собрания Собственников помещений о внесении изменений в Перечень работ и услуг и в другие условия Договора, связанные с изменением Перечня работ и услуг, оформленное протоколом общего собрания Собственников, является основанием для внесения изменений в настоящий Договор в отношении Перечня работ и услуг, стоимости работ и услуг в случае принятия общим собранием Собственников соответствующих изменений, согласованных с Управляющей организацией в полном объеме в порядке, предусмотренном пунктами 4.5. и 4.6. настоящего раздела.

Протокол общего собрания, на котором принято решение о внесении изменений в Перечень работ и услуг, согласованных с Управляющей организацией, должен быть подписан представителем Управляющей организации.

Выписка из протокола общего собрания Собственников является приложением к настоящему Договору, устанавливающим изменения условий настоящего договора.

Выписка из протокола общего собрания Собственников направляется Управляющей организации в течение 5-ти рабочих дней со дня принятия соответствующего решения на общем собрании Собственников.

4.9. Изменения к настоящему договору в отношении Перечня работ и услуг и других условий, связанных с изменением Перечня работ и услуг, вступают в силу со дня вручения выписки из протокола, указанного в пункте 4.8. настоящего раздела, Управляющей организации.

4.10. Решение общего собрания Собственников помещений о внесении изменений в Перечень работ и услуг и в другие условия Договора, связанные с изменением Перечня работ и услуг, принятые без предварительного согласования таких изменений с Управляющей организацией в порядке, предусмотренном пунктами 4.5. и 4.6. настоящего Раздела, либо на условиях, отличных от условий, согласованных с Управляющей организацией в порядке, предусмотренном пунктами 4.5. и 4.6. настоящего Раздела, не являются основанием для внесения изменений в настоящий Договор.

Управляющая организация вправе согласовать изменения в Перечень работ и услуг и в другие условия Договора, связанные с изменением Перечня работ и услуг, после их принятия на общем собрании Собственников помещений, если такие изменения не противоречат действующему законодательству, работы и услуги относятся к управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, стоимость работ и услуг экономически обоснована.

4.11. В случае если Собственники помещений на общем собрании приняли решение об изменении Перечня работ и услуг и других условий Договора, связанных с изменением Перечня работ и услуг, без предварительного согласования таких изменений с Управляющей организацией в порядке, предусмотренном пунктами 4.5. и 4.6. настоящего Раздела, или на условиях, отличных от условий, ранее согласованных с Управляющей организацией, в порядке, предусмотренном пунктами 4.5. и 4.6. настоящего Раздела, Управляющая организация вправе по своему выбору:

4.11.1. Исполнять Перечень работ и услуг, утвержденный до внесения в него соответствующих изменений на общем собрании Собственников, на ранее согласованных условиях.

4.11.2. Исполнять Перечень работ и услуг на условиях, утвержденных общим собранием Собственников, в последующем согласованных Управляющей организацией

4.11.3. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

4.12. О принятии одного из решений, указанных в пункте 4.11. настоящего Раздела, Управляющая организация сообщает в течение 10 рабочих дней со дня получения выписки из протокола общего собрания Собственников помещений:

Уполномоченному лицу - путем направления письменного уведомления;

Собственникам помещений в МКД - путем размещения информации на официальном сайте Управляющей организации (при его наличии) и (или) на стендах, предназначенных для размещения информации для Собственников МКД (далее по тексту Информационные стенды).

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

Раздел 5. Условия о предоставлении коммунальных услуг Потребителю

5.1. Управляющая организация предоставляет Потребителю следующие коммунальные услуги: горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, а также коммунальные услуги на общедомовые нужды.

Управляющая организация приступает к предоставлению коммунальных услуг Потребителям с даты заключения настоящего Договора, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному Управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией. Управляющая организация прекращает предоставление коммунальных услуг с даты расторжения настоящего Договора или с даты расторжения договора о приобретении коммунального ресурса, заключенного Управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

5.2. Собственник нежилого помещения вправе в целях обеспечения коммунальными ресурсами принадлежащего ему нежилого помещения заключать договоры холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, теплоснабжения непосредственно с Ресурсоснабжающими организациями. Указанные договоры заключаются в порядке и в соответствии с требованиями, установленными гражданским законодательством Российской Федерации и законодательством Российской Федерации о водоснабжении, водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении.

В случае приобретения Собственником нежилого помещения коммунальных ресурсов по договорам с Ресурсоснабжающими организациями Собственник нежилого помещения обязан вносить Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором, плату за горячее водоснабжение и за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, а также предоставлять Управляющей организации данные об объемах всех коммунальных ресурсов и услуг, потребленных за расчетный период в порядке и сроки, которые установлены настоящим Договором для передачи Потребителями информации о показаниях индивидуальных приборов учета.

5.3. Управляющая организация предоставляет коммунальные услуги Потребителю в порядке и на условиях, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг и настоящим Договором.

5.4. Порядок определения объема (количества) потребленного коммунального ресурса осуществляется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг исходя из норматива потребления коммунальных услуг или показаний приборов учета или иным указанным в Правилах предоставления коммунальных услуг способом.

5.5. Потребитель обязан предоставлять Управляющей организации информацию, необходимую для расчета платы за коммунальные услуги, в порядке и в сроки установленные настоящим договором и Правилами предоставления коммунальных услуг.

5.5.1. Если жилое или нежилое помещение оборудовано прибором учета потребления коммунального ресурса Потребитель обязан ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания Управляющей организации или уполномоченному Управляющей организацией лицу не позднее 20 - го (двадцатого) числа текущего месяца.

Показания индивидуального прибора учета предоставляется Потребителем Управляющей организации по форме согласно Приложению № 3.

Показания индивидуальных приборов учета могут быть переданы Потребителем Управляющей организации одним из нижеперечисленных способов:

- передачи такой информации нарочно представителю Управляющей организации или уполномоченному Управляющей организации лицу;

- направления такой информации на электронный адрес Управляющей организации: uo.etaji@yandex.ru, при условии предварительного сообщения Собственником (Потребителем) своего электронного адреса для обмена информацией с Управляющей организацией;

- направление такой информации посредством СМС сообщений на телефон Управляющей организации, номер которого размещен на Информационном стенде.

- вложения такой информации в почтовый ящик Управляющей организации, расположенный на первом этаже каждого подъезда МКД.

5.5.2. Если жилое помещение не оборудовано прибором учета потребления коммунального ресурса, Потребитель обязан информировать Управляющую организацию о количестве совместно проживающих с ним граждан (в том числе временно), об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 - ти дней со дня произошедших изменений.

5.6. Управляющая организация обязана:

5.6.1. Предоставлять Потребителю коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг и настоящим Договором.

5.6.2. Заключать с Ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг Потребителям.

5.6.3. Производить в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, с учетом особенностей, установленных другими нормативными правовыми актами, регулирующими порядок расчета платы за коммунальные услуги, расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги, и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги.

5.6.4. Ежемесячно снимать показания коллективного (общедомового) прибора учета потребления коммунального ресурса в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить потребителю по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет.

5.6.5. При непредставлении Потребителем Управляющей организации показаний индивидуального прибора учета, установленного в помещении, в течение 3 (трех) месяцев подряд Управляющая организация не позднее 15 дней со дня истечения указанного 3-месячного срока, обязана провести проверку состояния указанного прибора учета и снять показания прибора учета.

5.6.6. Принимать в порядке и сроки, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг, сообщения Потребителей о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, - также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Потребителя.

5.6.7. Информировать Потребителей в порядке и сроки, которые установлены Правилами о предоставлении коммунальных услуг, о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

5.6.8. Информировать потребителя о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

5.6.9. Согласовать с Потребителем устно время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать:

дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;

номер телефона, по которому потребитель вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления;

должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

5.6.10. Осуществлять по заявлению Потребителя ввод в эксплуатацию установленного индивидуального прибора учета, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе ввод в эксплуатацию индивидуального прибора учета после его ремонта, замены и поверки в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.

5.6.11. Информировать Потребителя об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг в письменной форме путем размещения соответствующей информации на Информационных стендах в сроки, установленные настоящим Договором.

5.6.12. Нести иные обязанности, предусмотренные Правилами предоставления коммунальных услуг и

иными нормативными правовыми актами, регулирующими порядок и условия предоставления коммунальных услуг, настоящим Договором.

5.7. Управляющая организация вправе:

5.7.1 Требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги, в случае нарушения порядка оплаты коммунальных услуг - уплаты неустоек (штрафов, пеней) в размере и порядке, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

5.7.2. Требовать допуска в заранее согласованное с Потребителем время в занимаемое Потребителем жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, контролирующих организаций, в том числе работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования - не чаще 1 раза в 3 месяца, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

5.7.3. Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых Потребителем Управляющей организации сведений о показаниях индивидуальных приборов учета, установленных в жилых и нежилых помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

5.7.4. Приостанавливать или ограничивать в случаях и в порядке, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг и настоящим Договором, подачу Потребителю коммунальных ресурсов.

5.7.5. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом Потребителем жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными приборами учета коммунального ресурса, и составлять акт об установлении количества таких граждан в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

5.7.6. Осуществлять иные права, предусмотренные Правилами предоставления коммунальных услуг и другими нормативными правовыми актами, регулирующими порядок и условия предоставления коммунальных услуг в МКД, настоящим Договором.

5.8. Управляющая организация реализует обязанности и права, предусмотренные:

подпунктом 5.6.5. пункта 5.6. и подпунктами 5.7.2., 5.7.3. пункта 5.7. настоящего Раздела, при условии обязательного согласования с Потребителем времени допуска в помещение;

подпунктом 5.7.4. пункта 5.7. настоящего раздела с обязательным уведомлением Потребителя в порядке, предусмотренном настоящим Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг.

5.9. Потребитель обязан:

5.9.1. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий, повреждений во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, коллективного (общедомового), индивидуального прибора учета, нарушения целостности их пломб, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в Управляющую организацию или в иную службу, указанную Управляющей организацией, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

5.9.2. Обеспечивать проведение поверок индивидуальных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, а также направлять Управляющей организации копию документа, удостоверяющего результаты поверки прибора учета, осуществленной в соответствии с положениями законодательства об обеспечении единства измерений.

5.9.3. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с 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.

5.9.4. Допускать представителей Управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных приборов учета, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев.

5.9.5. Своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги, если иное не предусмотрено соглашением между Потребителем и Управляющей организацией.

5.9.6. В установленные настоящим Договором сроки предоставлять Управляющей организации, уполномоченному Управляющей организации лицу достоверные показания индивидуальных приборов учета.

5.9.7. В случае выхода индивидуального прибора учета из строя (неисправности) обязан незамедлительно известить об этом Управляющую организацию, сообщить показания индивидуального прибора учета на момент его выхода из строя (возникновения неисправности) и обеспечить устранение выявленной неисправности (осуществление ремонта, замены) в течение 30 дней со дня выхода индивидуального прибора учета из строя (возникновения неисправности). В случае если требуется проведение демонтажа прибора учета, Управляющая организация извещается о проведении указанных работ не менее чем за 2 рабочих дня. Демонтаж прибора учета, а также его последующий монтаж выполняются в присутствии представителей Управляющей организации за исключением случаев, когда такие представители не явились к сроку демонтажа прибора учета, указанному в извещении.

5.9.8. Нести иные обязанности, предусмотренные Правилами предоставления коммунальных услуг и иными нормативными правовыми актами РФ, регулирующими порядок и условия предоставления коммунальных услуг, настоящим Договором.

5.10. Потребитель не вправе:

5.10.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем.

5.10.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления и слив воды из системы водоснабжения без разрешения Управляющей организации.

5.10.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на МКД, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на МКД.

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

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

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

5.11. Потребитель имеет право:

5.11.1. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

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

5.11.3. Требовать в случаях и порядке, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг изменения размера платы за коммунальные услуги, в том числе при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

5.11.4. Требовать от представителя Управляющей организации предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение Потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в Правилах предоставления коммунальных услуг и настоящем Договоре.

5.11.5. Требовать от Управляющей организации совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального прибора учета, соответствующего требованиям законодательства об обеспечении единства измерений, а также требовать осуществления расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.

5.11.6. Осуществлять иные права, предусмотренные Правилами предоставления коммунальных услуг иными нормативными правовыми актами, регулирующими порядок и условия предоставления коммунальных услуг и настоящим договором.

5.12. Датой начала предоставления Управляющей организацией коммунальной услуги Потребителю считается дата начала поставки коммунального ресурса, определяемая в договоре о приобретении коммунального ресурса, заключенного Управляющей организацией с Ресурсоснабжающей организацией, но не ранее даты начала вступления в силу настоящего Договора.

Датой окончания предоставления Управляющей организацией коммунальной услуги по Договору является дата окончания действия или расторжения настоящего Договора, или дата расторжения Договора о приобретении коммунального ресурса, заключенного Управляющей организацией с Ресурсоснабжающей организацией.

5.13. Порядок установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность установлены Правилами предоставления коммунальных услуг.

5.14. Ввод в эксплуатацию индивидуального прибора учета Потребителя, отключение системы теплоснабжения или водоснабжения и слив теплоносителя из системы теплоснабжения или слив воды из системы водоснабжения осуществляется только Управляющей организацией.

Указанные в настоящем пункте работы выполняются Управляющей организацией за отдельную плату, которая не включается в плату за содержание и ремонт жилого помещения. Стоимость указанных в настоящем пункте работ указана в Приложении № 4 к настоящему Договору.

Ввод индивидуального прибора учета в эксплуатацию и его опломбирование после первоначальной установки индивидуального прибора учета, его ремонта, замены и поверки осуществляется Управляющей организацией без взимания платы с Потребителя, за исключением случаев, когда опломбирование соответствующего прибора учета производится Управляющей организацией повторно в связи с нарушением пломбы или знаков поверки Потребителем или третьим лицом.

Раздел 6. Порядок согласования допуска представителей Управляющей организации в помещения Потребителя.

6.1. В целях проведения представителями Управляющей организации осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, снятия показаний индивидуальных приборов учета, расположенных в помещении Потребителя, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности

переданных Потребителем сведений о показаниях таких приборов учета:

6.1.1. Управляющая организация направляет Потребителю по почте заказным письмом (с описью вложения) или вручает под роспись письменное извещение с предложением сообщить об удобных для Потребителя дате (датах) и времени допуска представителей Управляющей организации для совершения осмотра или проверки и разъяснением последствий бездействия Потребителя или его отказа в допуске представителей Управляющей организации к внутриквартирному оборудованию или индивидуальным приборам учета.

6.1.2. Потребитель обязан в течение 7 календарных дней со дня получения указанного извещения сообщить Управляющей организации способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения Управляющей организацией, об удобных для Потребителя дате (датах) и времени в течение последующих 10 календарных дней, когда Потребитель может обеспечить допуск представителей Управляющей организации в занимаемое им жилое или нежилое помещение для проведения проверки. Если Потребитель не может обеспечить допуск представителей Управляющей организации в занимаемое им помещение по причине временного отсутствия, то он обязан сообщить Управляющей организации об иных возможных дате (датах) и времени допуска для проведения проверки.

6.1.3. При невыполнении Потребителем обязанности, указанной в подпункте 6.1.2. настоящего пункта, Управляющая организация повторно направляет Потребителю письменное извещение в порядке, указанном в подпункте 6.1.1. настоящего пункта, а Потребитель обязан в течение 7 календарных дней со дня получения такого извещения сообщить Управляющей организации способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения Управляющей организацией, информацию, указанную в подпункте 6.1.2. настоящего пункта.

6.1.4. Управляющая организация в согласованные с Потребителем в соответствии с подпунктом 6.1.2. и 6.1.3. настоящего пункта дату и время обязана провести проверку и составить акт проверки и передать 1 экземпляр акта Потребителю. Акт проверки подписывается представителем Управляющей организации и Потребителем, а в случае отказа Потребителя от подписания акта - представителем Управляющей организации и 2 незаинтересованными лицами.

6.1.5. Если потребитель не ответил на повторное уведомление Управляющей организации либо 2 и более раза не допустил представителей Управляющей организации в занимаемое им помещение в согласованные с Потребителем дату и время и при этом в отношении Потребителя, проживающего в жилом помещении, у Управляющей организации отсутствует информация о его временном отсутствии в занимаемом жилом помещении, Управляющая организация составляет акт об отказе в допуске к внутриквартирному оборудованию или прибору учета. Акт об отказе в допуске Управляющей организации к внутриквартирному оборудованию или индивидуальным приборам учета, расположенным в помещении Потребителя, подписывается представителем Управляющей организации и Потребителем, а в случае отказа Потребителя от подписания акта - представителем Управляющей организации и 2 незаинтересованными лицами. В акте указываются дата и время прибытия представителя Управляющей организации для проведения проверки, причины отказа Потребителя в допуске представителя Управляющей организации к внутриквартирному оборудованию или индивидуальным приборам учета (если Потребитель заявил о таких причинах), иные сведения, свидетельствующие о действиях (бездействии) Потребителя, препятствующих представителю Управляющей организации в проведении проверки. Управляющая организация обязана передать 1 экземпляр акта Потребителю.

6.1.6. Управляющая организация обязана в течение 10 дней после получения от Потребителя, в отношении которого оставлен акт об отказе в допуске к прибору учета, заявления о готовности допустить представителя Управляющей организации в помещение для проверки провести проверку, составить акт проверки и передать 1 экземпляр акта Потребителю. Акт проверки подписывается представителем Управляющей организации и Потребителем, а в случае отказа Потребителя от подписания акта - исполнителем и 2 незаинтересованными лицами.

Раздел 7. Порядок приостановления, прекращения предоставления коммунальных услуг Потребителям

7.1. Управляющая организация вправе ограничивать или приостанавливать предоставление коммунальных услуг в случаях, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг с предварительным или без предварительного уведомления об этом Потребителя.

7.2. Управляющая организация ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом Потребителя, в случае:

7.2.1. Неполной оплаты потребителем коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения потребителя в порядке, указанном в настоящем разделе.

7.2.2. Проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения Потребителя.

7.3. Под неполной оплатой Потребителем коммунальной услуги понимается наличие у Потребителя задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 2 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного Потребителем-должником с Управляющей организацией соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении Потребителем-должником условий такого соглашения.

7.4. Ограничение или приостановление Управляющей организацией предоставления коммунальной услуги в случае неполной оплаты коммунальной услуги Потребителем осуществляется в следующем порядке:

7.4.1. Управляющая организация в письменной форме направляет Потребителю-должнику предупреждение о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня направления Потребителю указанного предупреждения предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо, при отсутствии технической возможности введения ограничения,

приостановлено без предварительного введения ограничения. Предупреждение направляется потребителю по почте заказным письмом (с описью вложения) или путем вручения ему под расписку.

7.4.2. При непогашении Потребителем-должником задолженности в течение установленного в предупреждении срока Управляющая организация при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении коммунальной услуги с предварительным за 10 дней письменным извещением Потребителя-должника путем направления указанного извещения по почте заказным письмом (с описью вложения) либо за 3 суток письменным извещением Потребителя-должника путем вручения ему извещения под расписку. В извещении Управляющая организация указывает способ и порядок ограничения предоставления коммунальной услуги.

7.4.3. При отсутствии технической возможности введения ограничения в соответствии с подпунктом 7.4.2. настоящего пункта либо при непогашении образовавшейся задолженности по истечении 10 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги Управляющая организация приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги, за исключением отопления и холодного водоснабжения - с предварительным за 10 дней письменным извещением Потребителя-должника путем направления указанного извещения по почте заказным письмом (с описью вложения) либо за 3 суток письменным извещением Потребителя-должника путем вручения ему извещения под расписку.

При отсутствии технической возможности введения ограничения предоставления коммунальной услуги в соответствии с подпунктом 7.4.2. настоящего пункта Управляющая организация составляет Акт об отсутствии технической возможности введения ограничения предоставления коммунальной услуги, который направляет Потребителю – должнику вместе с извещением, указанным в настоящем подпункте.

7.5. Предупреждение, извещение, указанные в пункте 7.4. настоящего Раздела, направляются Управляющей организацией Потребителю по почте заказным письмом (с описью вложения) по адресу регистрации по месту жительства Потребителя - для физического лиц, по адресу места нахождения Потребителя – юридического лица.

Указанные предупреждение, извещение могут быть направлены Управляющей организацией Потребителю по другому адресу, заранее указанному Потребителем для направления ему почтовой корреспонденции.

7.6. В случае невыполнения Потребителем обязанности по предоставлению информации, предусмотренной пунктом 1.2. раздела 1 настоящего договора и отсутствия у Управляющей организации сведений об адресе регистрации по месту жительства, месте нахождения Потребителя Потребитель считается надлежащим образом извещенным о планируемых ограничении или приостановлении предоставления коммунальной услуги после направления ему письменного предупреждения, извещения заказным письмом с описью вложения по адресу нахождения помещения в МКД, в отношении которого у Потребителя имеется задолженность по оплате коммунальных услуг.

7.7. Управляющая организация ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления Потребителя в случаях, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг.

Раздел 8. Цена договора

8.1. Цена Договора определяется из стоимости работ и услуг по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, указанных в Перечне работ и услуг (Приложение № 2), и стоимости коммунальных услуг, предоставленных Управляющей организацией.

Стоимость работ и услуг по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД составляет плату за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения.

Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объема (количества) фактически предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчетов за коммунальные услуги, с учетом перерасчетов и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

Раздел 9. Условия о порядке определения размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения и коммунальные услуги

9.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, включающей в себя стоимость работ и услуг по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, определяется как произведение общей площади помещения (жилого или нежилого), принадлежащего Собственнику, на стоимость работ и услуг по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД в расчете на 1 квадратный метр общей площади всех жилых и нежилых помещений в МКД.

Стоимость работ и услуг по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД определена в Приложении № 2 к настоящему Договору.

9.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения устанавливается общим собранием Собственников помещений в МКД на 1 год, исходя из указанного в таком решении Перечня работ и услуг по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД с учетом предложений Управляющей организации.

9.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается на очередной год в следующем порядке:

9.3.1. Управляющая организация не позднее, чем за 2 месяца до окончания года, на который была установлена плата за содержание и ремонт помещения, предоставляет Уполномоченному лицу, а при его отсутствии общему собранию Собственников обоснованный расчет по установлению платы за содержание и ремонт помещения на очередной год с перечнем работ по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД.

9.3.2. Уполномоченное лицо в течение одного месяца с момента получения от Управляющей организации обоснованного расчета по установлению платы за содержание и ремонт помещения согласует с Управляющей

организацией размер платы за содержание и ремонт помещения и проводит общее собрание Собственников по вопросу утверждения размера платы за содержание и ремонт помещения на следующий год, исходя из указанного в таком решении Перечня работ и услуг по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

Участие в таком общем собрании Собственников помещений представителя Управляющей организации обязательно.

В случае отсутствия Уполномоченного лица общее собрание собственников помещений по вопросу изменения платы за содержание и ремонт помещения проводит Управляющая организация.

Протокол общего собрания собственников, на котором было принято решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, согласованного в Управляющей организацией, должен быть подписан представителем Управляющей организации.

9.3.3. Выписка из протокола общего собрания Собственников помещений по вопросу установления размера платы на следующий год направляется Управляющей организации в течение 5 (пяти) дней с даты принятия решения.

Выписка из протокола общего собрания Собственников является приложением к настоящему Договору, устанавливающим изменения условий настоящего договора.

9.4. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в течение года может быть изменен по решению общего собрания собственников помещений в МКД на основании предложения Управляющей организации в порядке, предусмотренном пунктом 9.3. настоящего раздела.

9.5. Размер платы за содержание и ремонт помещения может быть изменен по инициативе Уполномоченного лица, а при его отсутствии - Собственника помещений в МКД при условии предварительного согласования нового размера платы за содержание и ремонт помещения с Управляющей организацией.

В этом случае общее собрание Собственников помещений по вопросу изменения размера платы за содержание и ремонт помещения проводит Уполномоченное лицо или Собственник, по инициативе которого вносится изменение в размер платы за содержание и ремонт помещения, с обязательным участием в общем собрании представителя Управляющей организации.

9.6. Решение общего собрания об изменении размера платы за содержание и ремонт помещения, принятое без предварительного согласования нового размера платы за содержание и ремонт помещения с Управляющей организацией, не является основанием для внесения изменений в настоящий Договор.

9.7. В случае если Собственники помещений в МКД на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения на следующий год при наличии предложений от Управляющей организации или по причине отсутствия таких предложений от Управляющей организации, либо решение об изменении размера платы за содержание и ремонт помещения было принято общим собранием собственников без предварительного согласования с Управляющей организацией, размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения устанавливается равным последнему действовавшему размеру платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения.

9.8. Размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения не содержит финансирование непредвиденных неотложных работ.

9.9. Расходы Управляющей организации по выполнению непредвиденных неотложных работ, предварительно согласованных с Уполномоченным лицом и принятых Уполномоченным лицом, а при его отсутствии предварительно утвержденных общим собранием Собственников помещений и принятых уполномоченным таким собранием лицом в размере стоимости работ, не учтенной при установлении размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, подлежат возмещению Управляющей организации Собственниками помещений. Расходы возмещаются путем оплаты каждым Собственником помещений стоимости выполненных непредвиденных неотложных работ соразмерно его доле в общем имуществе МКД, исходя из размера ежемесячного возмещения, не превышающего размера ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, до полного погашения суммы, приходящейся на каждого Собственника, если иной порядок возмещения не будет предусмотрен общим собранием Собственников помещений.

Информация об объемах и стоимости непредвиденных неотложных работ должна быть доведена до Собственников путем размещения в платежном документе, а также на Информационном стенде объявления за 30 дней до начала выполнения таких работ.

9.10. Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную Договором продолжительность, осуществляется Управляющей организацией по основаниям и в порядке, определенном Правилами содержания общего имущества многоквартирного дома.

9.11. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за каждую из коммунальных услуг, которую предоставляет Управляющая организация Потребителям заключив Договор с соответствующей Ресурсоснабжающей организацией, а также плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды).

9.12. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным Ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

Размер платы за коммунальные услуги для Потребителей определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг с учетом установленных такими Правилами условий её перерасчета и изменения.

9.13. Потребитель коммунальных услуг в многоквартирном доме (за исключением коммунальной услуги по отоплению и горячему водоснабжению) в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные Потребителю в жилом или в нежилом помещении, и плату коммунальные

услуги, предоставленные на общедомовые нужды.

Потребитель коммунальной услуги по отоплению и горячему водоснабжению вносит плату за эту услугу совокупно без разделения на плату за потребление указанной услуги в жилом (нежилом) помещении и плату за ее потребление на общедомовые нужды.

9.14. Собственник нежилого помещения, заключивший договор с Ресурсоснабжающими организациями на поставку холодной воды, водоотведение, теплоснабжение оплачивает Управляющей организации коммунальные услуги по горячему водоснабжению, в которую включена плата за ее потребление на общедомовые нужды, и коммунальные услуги по холодному водоснабжению и электроснабжению, предоставленные на общедомовые нужды.

9.15. Плата за коммунальные услуги определяется за каждый календарный месяц, если иной порядок определения такой платы не допускается Правилами предоставления коммунальных услуг.

9.16. Изменение размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, осуществляется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг в виде уменьшения стоимости платы за соответствующую коммунальную услугу в месяце, следующем за месяцем, в котором был установлен факт непредоставления коммунальной услуги или предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

Установление факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества осуществляется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

9.17. Стоимость коммунальных услуг с учетом изменений тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг устанавливается для Потребителей с даты, указанной в нормативном документе, устанавливающем соответствующие изменения.

Информация об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг доводится Управляющей организацией до Потребителя в письменной форме не позднее чем за 10 дней до даты выставления платежных документов путем размещения соответствующей информации на сайте Управляющей организации (при его наличии) и (или) на Информационном стенде.

9.18. Работы и услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон. Размер платы за такие работы и услуги устанавливаются Управляющей организацией.

Раздел 10. Условия о порядке внесения платы за содержание и ремонт помещения и коммунальные услуги

10.1. Плата за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения и коммунальные услуги вносится Потребителями ежемесячно не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем (расчетным периодом) на основании платежных документов, представляемых Управляющей организацией или представителем Управляющей организации.

В платежном документе плата за коммунальные услуги на общедомовые нужды и плата за коммунальные услуги, предоставленные Потребителю в жилом или нежилом помещении, подлежат указанию отдельными строками, за исключением коммунальных услуг по отоплению и горячему водоснабжению.

10.2. В случае выполнения Управляющей организацией работ и услуг, указанных в пункте 9.18. настоящего Договора до 20 – го числа расчетного периода, плата за такие работы и услуги включается отдельной строкой в платежный документ за указанный расчетный период и оплачивается одновременно с платой за содержание и ремонт помещения и коммунальные услуги.

В случае выполнения Управляющей организацией работ и услуг, предусмотренных пунктом 9.18. настоящего Договора после 20-го числа расчетного периода, плата за такие работы и услуги включается в платежный документ следующего расчетного периода, и оплачивается одновременно с платой за содержание и ремонт помещения и коммунальные услуги.

10.3. Размер определенных законом или настоящим договором неустоек (штрафов, пеней) за нарушение Потребителями условий Договора, указывается Управляющей организацией в отдельном документе, направляемом указанным лицам.

10.4. Платежные документы предоставляются Управляющей организацией или представителем Управляющей организации Потребителям, не позднее 1 числа месяца, следующего за месяцем (расчетным периодом), за который производится оплата.

10.5. Платежный документ может предоставляться Потребителю по его выбору в следующем порядке:

- путем его вложения в почтовый ящик Потребителя, размещенный на первом этаже подъезда, в котором расположено помещение;
- путем направления по почте простым почтовым отправлением по адресу, предварительно указанному Потребителем для направления платежного документа;
- путем передачи лично в руки;
- по электронной почте при условии указания Потребителем адреса электронной почты, на который должно быть направлен платежный документ.

10.6. Потребитель вносит плату по настоящему Договору на расчетный счет Управляющей организации, указанный в платежном документе.

При приеме платежей по настоящему договору банками и платежными системами с Потребителя может взиматься вознаграждение.

10.7. Потребитель обязан своевременно и в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт помещения и коммунальные услуги с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты.

10.8. Управляющая организация производит начисления платы за содержание и ремонт помещения и коммунальные услуги с учетом предоставленных потребителям мер государственной или муниципальной социальной поддержки.

10.9. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за содержание и ремонт помещения и коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

10.10. Потребитель вправе:

10.10.1. Поручать другим лицам внесение платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги вместо них в порядке, предусмотренном настоящим договором.

10.10.2. Вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы, установленный настоящим договором.

10.10.3. Осуществлять предварительную оплату за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги в счет будущих расчетных периодов.

11. Условия о порядке информационного взаимодействия между Управляющей организацией и Собственниками помещений

11.1. Состав информации, связанной с содержанием общего имущества в МКД, предоставлением коммунальных услуг, исполнением иных условий Договора, порядок, случаи и сроки ее представления Управляющей организацией Собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме установлены действующим законодательством РФ.

11.2. Состав информации, передаваемой Собственниками помещений Управляющей организации, связанной с ведением обновляемого реестра Собственников помещений и иных лиц, пользующихся помещениями в МКД, и другой необходимой для исполнения Управляющей организацией настоящего Договора информации, порядок, случаи и сроки ее представления указаны в настоящем Договоре.

На основании полученных данных Управляющая организация корректирует реестр Собственников помещений.

11.3. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет сбор и обработку персональных данных граждан — Собственников помещений и иных лиц, пользующихся помещениями в МКД.

11.4. Стороны настоящего Договора согласовали, что:

11.4.1. В перечень персональных данных граждан, указанных в пункте 11.3. настоящего Раздела, включается следующая информация: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес регистрации по месту жительства и фактического проживания, состав семьи, данные документов, удостоверяющих личность и любая иная информация, относящаяся к личности собственника, доступная либо известная Управляющей организации в любой конкретный момент времени.

11.4.2. В перечень работ по сбору и обработке персональных данных граждан, указанных в пункте 11.3. настоящего Раздела, включаются любые действия Управляющей организации в отношении персональных данных, которые необходимы или желаемы для достижения указанных в пункте 11.3. настоящего Раздела целей, включая, без ограничения: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также осуществления любых иных действий с персональными данными с учетом действующего законодательства.

11.4.3. Обработка персональных данных граждан, указанных в пункте 11.3. настоящего Раздела, осуществляется с применением следующих основных способов (но не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней, маркировка.

11.4.5. В случае необходимости предоставления персональных данных для достижения целей, указанных в пункте 11.3. настоящего Раздела, третьему лицу, а равно, как и привлечение третьих лиц к оказанию услуг в указанных целях, передачи Управляющей организацией принадлежащих ей функций и полномочий по настоящему Договору иному лицу, Управляющая организация вправе в необходимом объеме раскрывать для совершения вышеуказанных действий информацию о лицах, указанных в пункте 11.3. настоящего раздела, включая персональные данные, таким третьим лицам и иным уполномоченным ими лицам, а также предоставлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию.

11.5. Собственники помещений и Управляющая организация совместно участвуют в организации и проведении годовых и внеочередных общих собраний Собственников помещений в МКД (далее — общее собрание Собственников), решение которых связано с управлением МКД, содержанием и ремонтом общего имущества МКД, исполнением, изменением и прекращением Договора.

11.6. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется Собственниками помещений и Уполномоченным лицом (при его наличии) в порядке, установленном настоящим Договором.

11.7. Управляющая организация представляет Собственникам помещений ежегодный отчет о выполнении условий Договора путем его размещения в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

Раздел 12. Условия о порядке рассмотрения Управляющей организацией жалоб и претензий Собственников помещений и других лиц, пользующихся помещениями в МКД

12.1. Управляющая организация обязана рассмотреть письменное заявление, жалобу, претензию, требование (далее по тексту обращение) Собственника помещения МКД или другого лица, пользующегося помещением в МКД, в том числе направленные с использованием электронных средств связи, и направить на него ответ заявителю в течение 10 рабочих дней с момента получения такого обращения, если иной срок не установлен Правилами

предоставления коммунальных услуг, Правилами содержания общего имущества в МКД, Стандартом раскрытия информации или другими нормативными правовыми актами.

12.2. Управляющая организация направляет ответ заявителю в письменном виде:

12.2.1. По почте на адрес заявителя, указанный в заявлении, простым почтовым отправлением.

12.2.2. Посредством электронных средств связи, в том числе с использованием электронной подписи лица, имеющего право действовать без доверенности от имени Управляющей организации, либо иного лица, уполномоченного на подписание указанного ответа.

12.3. Путем вручения ответа нарочно заявителю или его представителю.

Раздел 13. Условия о порядке предоставления отчетности Управляющей организацией

13.1. Управляющая организация обязана ежегодно до конца первого квартала текущего года представлять Собственникам помещений МКД отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год (далее — отчет).

Отчет размещается на сайте Управляющей организации (при его наличии) и (или) на Информационном стенде. Копия отчета может быть предоставлена каждому Собственнику помещения по его письменному запросу путем передачи в виде отдельного документа или направления по электронной почте, указанной в письменном запросе.

13.2. Отчет включает в себя следующие разделы: состояние общего имущества в МКД, перечень работ и услуг, выполненных Управляющей организацией в отчетном году, стоимостные показатели работ и услуг, состояние расчетов с Потребителями помещений, состояние расчетов с Ресурсоснабжающими организациями, справочная информация.

13.2.1. В целях обоснования необходимости проведения ремонта (текущего или капитального) в МКД в раздел «Состояние общего имущества в МКД» включается описание технического состояния общего имущества МКД: основных конструктивных элементов МКД, инженерного оборудования и систем для предоставления коммунальных услуг, сведения о проведенных текущих ремонтах общего имущества МКД.

13.2.2. Раздел «Перечень услуг и работ» должен повторять Перечень работ и услуг, утвержденный на общем собрании Собственников помещений в МКД и являющийся Приложением № 2 к настоящему Договору. Перечень должен содержать наименование, содержание и объемы выполненных работ и оказанных услуг.

В отчете должна быть указана информация о запланированных работах и услугах, которые не были выполнены (полностью или частично), а также о работах и услугах, которые производились (оказывались), но не входили в план, с указанием причин.

13.2.3. В разделе «Стоимостные показатели» указывается стоимость фактически выполненных работ и оказанных услуг, соответствующая их содержанию и объему, и размеру платы согласно настоящему Договору. Суммарная стоимость фактически выполненных работ и оказанных услуг необходимо сравнить с суммарным размером начисленной платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД за отчетный период.

Отчет должен содержать информацию о полученных доходах от использования общего имущества Собственников помещений в МКД.

13.2.4. В разделе «Состояние расчетов с Потребителями помещений» отражается состояние платежной дисциплины Собственников помещений. Должны быть отдельно указаны долг на начало отчетного периода, предъявленные к оплате суммы, поступившие от Потребителей платежи, задолженность на конец отчетного периода. Данные показатели должны быть раскрыты отдельно по каждому виду коммунальных услуг и по оплате за содержание и ремонт помещения.

В случае получения Управляющей организацией бюджетных средств на компенсацию расходов, понесенных в связи с оказанием услуг по регулируемым ценам (тарифам) или предоставлением услуг льготным категориям граждан, необходимо в отчете отдельно указать расчеты с бюджетом, касающиеся МКД.

13.2.5. В раздел «Состояние расчетов с Ресурсоснабжающими организациями» включается информация о суммах, перечисленных Управляющей организацией за отчетный период в адрес поставщиков коммунальных ресурсов, задолженность на конец отчетного периода, причина образовавшейся задолженности и план мероприятий, направленных на ее погашение. Данные показатели должны быть раскрыты отдельно по каждому виду коммунальных услуг.

13.2.6. В раздел «Справочная информация» включается информация о количестве обращений, поступивших в Управляющую организацию от Собственников помещений в МКД, связанные с исполнением настоящего Договора, о количестве аварийных заявок, количестве проверок, проведенных контролирующими органами за прошедший год, и результатах таких проверок.

Раздел 14. Условие о порядке осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору и порядке регистрации факта нарушения условий Договора управления

14.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору управления может осуществляться:

14.1.1. Непосредственно Собственниками помещений МКД или их представителями.

14.1.2. Уполномоченными лицами.

14.2. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора Собственниками, их представителями, Уполномоченными лицами осуществляется в соответствии с их полномочиями путем:

14.2.1. Получения от Управляющей организации информацию о перечне, объеме, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ.

14.2.2. Проверки объема, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы).

14.2.3. Требования от Управляющей организации устранения выявленных недостатков в работе и проверки полноты и своевременности их устранения.

14.2.4. Участия в осмотрах общего имущества МКД, в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту.

14.2.5. Личного присутствия во время выполнения работ (оказания услуг) Управляющей организацией.

14.2.6. Ознакомления с актами технического состояния МКД и технической документацией на МКД.

14.2.7. Обращения за защитой своих прав и имущества в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствием установленным требованиям, другие уполномоченные государственные органы.

14.2.8. Проверки исполнения Управляющей организацией предписаний уполномоченных государственных органов.

14.2.9. Инициирования и проведения общего собрания Собственников помещений в МКД для рассмотрения вопросов, связанных с исполнением настоящего Договора.

14.2.10. Установления фактов выполнения работ, оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

Факт выявления ненадлежащего качества работ и услуг и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ, который составляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

Раздел 15. Условия об использовании общего имущества МКД

15.1. Под использованием общего имущества МКД в настоящем Разделе понимается использование общего имущества МКД собственниками помещений (жилых, нежилых) в МКД, другими лицами в целях осуществления предпринимательской деятельности, рекламы выполняемых работ, оказываемых услуг, в иных целях, не связанных с непосредственным использованием, эксплуатацией помещений (жилых, нежилых) в МКД.

15.2. Использование общего имущества МКД или его части, в том числе коммунальных ресурсов, связанных с использованием такого имущества, осуществляется только на основании соответствующего решения общего собрания Собственников.

15.3. Общее собрание Собственников, на котором принимается решение о передаче общего имущества МКД либо его части в пользование другому лицу, проводится Уполномоченным лицом, а в случае его отсутствия Управляющей организацией на основании заявления лица, имеющего намерение использовать общее имущество МКД.

В случае проведения общего собрания Собственников помещений Управляющей организацией, Собственники помещения обязаны возместить Управляющей организации расходы, связанные с его проведением.

15.4. В случае принятия общим собранием Собственников помещений решения об использовании общего имущества МКД либо его части Управляющая организация является уполномоченным лицом по заключению от имени Собственников помещений договора использования (аренды) общего имущества, его части, контролю за исполнением указанного договора, своевременностью и полнотой внесения платы за пользование общим имуществом МКД, перечислению коммунальных платежей, связанных с использованием общего имущества.

15.5. Решение общего собрания Собственников помещений об использовании общего имущества МКД должно содержать решения по следующим вопросам:

цель использования имущества;

описание имущества, передаваемого в пользование, индивидуализирующие такое имущество характеристики (место расположения, площадь, тип помещения и др.)

срок использования имущества;

размер платы за пользование имуществом либо порядок ее определения, порядок ее внесения;

порядок определения размера коммунальных платежей, связанных с использованием имущества;

размер расходов Управляющей организации по организации и проведению общего собрания Собственников помещения, подлежащих возмещению Управляющей организации и порядок их возмещения (в случае проведения общего собрания Собственников помещений Управляющей организацией);

размер вознаграждения Управляющей организации за совершение действий, указанных в пункте 15.4. настоящего раздела;

порядок использования денежных средств, полученных за пользование общим имуществом МКД, оставшимся после расчетов за коммунальные услуги и с Управляющей организацией;

другие условия договора, являющиеся существенными по решению общего собрания Собственников помещений.

15.6. Вознаграждение Управляющей организации за выполнение обязанностей, указанных в пункте 15.4. настоящего раздела, не включается в плату за содержание и ремонт помещения по настоящему Договору.

15.7. Средства, поступившие от использования общего имущества МКД либо его части на счет Управляющей организации, после вычета суммы вознаграждения, причитающегося Управляющей организации, оплаты коммунальных услуг в связи с использованием общего имущества МКД, направляются на снижение платы за содержание и ремонт помещения, если иное не установлено общим собранием Собственников, на котором было принято решение об использовании общего имущества МКД.

15.8. Управляющая организация несет ответственность за действия по заключению Договоров об использовании общего имущества МКД с нарушениями условий настоящего Договора, решений общего собрания Собственников помещений и нормативных правовых актов.

Раздел 16. Условие об ответственности сторон договора

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

16.2. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги в случае отсутствия индивидуального прибора учета коммунальных услуг, Управляющая организация вправе потребовать от Собственника оплаты коммунальных услуг в полном объеме с учетом указанных лиц в порядке, предусмотренном законодательством.

Кроме того, Управляющая организация вправе передать сведения об обнаружении факта проживания незарегистрированных лиц в органы Федеральной миграционной службы для проведения соответствующей проверки.

16.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу МКД, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

16.4. В случае неисполнения Управляющей организацией условий настоящего Договора Собственник вправе обратиться за защитой своих прав в уполномоченный государственный орган.

16.5. Управляющая организация, 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.

16.6. Управляющая организация несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества Собственников, то есть безусловно обязана обеспечить соблюдение всех правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

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

16.7.1. Противоправных действий (бездействий) Собственников и иных лиц.

16.7.2. Использования Собственниками и иными лицами общего имущества МКД не по назначению и с нарушением действующего законодательства.

16.7.3. Неисполнением Собственниками и иными лицами, своих обязательств, установленных Договором.

16.7.4. Аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности Управляющей организации предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

16.8. Управляющая организация не несет ответственность за техническое состояние общего имущества МКД, которое существовало до момента заключения Договора.

Раздел 17. Условия о сроке действия Договора, порядке его изменения и расторжения

17.1. Настоящий Договор заключен сроком на 5 (Пять) лет и вступает в действие с даты принятия решения общим собранием Собственников помещений о выборе способа управления – управление управляющей организацией, и об утверждении условий настоящего Договора.

17.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

17.3. Любые изменения в Договор вносятся по соглашению сторон.

Если иное не установлено действующим законодательством или настоящим Договором изменения в Договор вносятся на основании решения общего собрания Собственников помещений в МКД по согласованию с Управляющей организацией по инициативе Собственников помещений или Управляющей организации в следующем порядке:

17.3.1. Собственник или Уполномоченное лицо (инициатор внесения изменений в Договор) направляет Управляющей организации предложения об изменении условий настоящего Договора в виде текста дополнительного соглашения к Договору либо текста Договора управления в новой редакции.

17.3.2. Управляющая организация в течение 10 рабочих дней в случае отсутствия возражений согласовывает представленные изменения к настоящему Договору или при наличии возражения отказывает в согласовании представленных изменений и (или) направляет свои предложения по внесению изменений в настоящий Договор.

17.3.3. Собственник помещения или Уполномоченное лицо (инициатор внесения изменений в Договор) в течении 30 дней со дня поступления от Управляющей организации в случае согласия с изменениями к настоящему Договору созывает общее собрание Собственников.

17.3.4. В случае поступления от Управляющей организации отказа в согласовании предложенных изменений в настоящий Договор и (или) предложения собственной редакции изменений в настоящий Договор Собственник помещения или Уполномоченное лицо в течении 30 дней со дня поступления изменений в настоящий Договор в редакции Управляющей организации согласовывает изменения настоящего Договора в редакции Управляющей организации и созывает общее собрание Собственников, а при наличии возражений согласовывает с Управляющей организацией новую редакцию изменений в порядке, предусмотренном настоящим пунктом.

17.3.5. Общее собрание Собственников помещений принимается решение о внесении изменений в настоящий Договор путем утверждения текста изменений к Договору или Договора в новой редакции.

Участие в таком общем собрании Собственников помещений представителя Управляющей организации обязательно.

Протокол общего собрания Собственников помещений, на котором принято решение о внесении изменений в настоящий Договор, согласованных с Управляющей организацией, должен быть подписан представителем Управляющей организации.

17.3.6. Собственник помещения или Уполномоченное лицо (инициатор внесения изменений в Договор) в течение 5-ти дней со дня принятия общим собранием Собственников помещений решения о внесении изменений в

настоящий Договор направляет Управляющей организации выписку из соответствующего протокола общего собрания Собственников помещения с приложением текста изменений к Договору или Договора в новой редакции.

Выписка из протокола является приложением к настоящему Договору.

Изменения к настоящему Договору вступают в силу со дня вручения выписки из протокола Управляющей организации.

17.4. Решение общего собрания Собственников помещений о внесении изменений в настоящий Договор, принятые без предварительного согласования таких изменений с Управляющей организацией в порядке, предусмотренном настоящим Разделом, либо на условиях, отличных от условий, согласованных с Управляющей организацией, не являются основанием для внесения изменений в настоящий Договор.

Управляющая организация вправе согласовать изменения в настоящий Договор после их принятия на общем собрании Собственников помещений, если такие изменения не противоречат действующему законодательству и соответствуют интересам Управляющей организации. Такие изменения в настоящий Договор вступают в силу со дня их согласования Управляющей организацией.

17.5. При отсутствии согласованной позиции сторон по внесению изменений в настоящий Договор изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

17.6. Изменения в настоящий Договор могут вноситься по инициативе Управляющей организации в порядке, предусмотренном подпунктами 17.3.4. – 17.3.6 пункта 17.3. настоящего Раздела.

В случае отсутствия Уполномоченного лица общее собрание Собственников помещений по вопросу внесения изменений в настоящий Договор проводится Управляющей организацией.

17.7. Собственники помещений вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора на основании решения общего собрания Собственников помещений в случаях и в порядке, предусмотренных действующим гражданским и жилищным законодательством.

17.8. Управляющая организация вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях и в порядке, предусмотренных действующим гражданским и жилищным законодательством.

17.9. Отказ Собственника от исполнения настоящего Договора не снимает с него обязанности по исполнению обязательств по оплате Управляющей организации выполненных работ и оказанных услуг по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, предоставлению коммунальных услуг.

Раздел 18. Прочие условия

18.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой стороны.

18.2. Приложения к настоящему Договору, а также изменения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

18.3. Перечень приложений к настоящему Договору:

Приложение № 1 Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. им. Марины Цветаевой, 15.

Приложение № 2 Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Краснодар, ул. им. Марины Цветаевой, 15.

Приложение № 3 Форма предоставления Потребителями коммунальных услуг показаний индивидуальных приборов учета потребления коммунальных услуг.

Приложение № 4 Перечень и стоимость работ, выполняемых только Управляющей организацией по заявкам Собственников и иных лиц, пользующимся помещениями в МКД, за плату.

Раздел 19. Реквизиты и подписи сторон

Собственник

ФИО
паспорт _____,
выдан « ___ » _____ г. _____

код подразделения _____,
зарегистрирован по адресу: _____

_____ / _____

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая организация «Этажи»
Адрес места нахождения: 350000,
г. Краснодар, ул. им. Марины Цветаевой, 15, офис 1
ИНН2311177163, КПП231101001
р/с 40702810630000004227
в банке ОАО «Сбербанк России» Краснодарское
отделение №8619
к/с 3010181010000000602
БИК 040349602
E-mail – uo.etaji@yandex.ru
тел. +7 989 8200041

Директор

**Состав и техническое состояние общего имущества
многоквартирного дома, расположенного по адресу:
г. Краснодар, ул. им. Марины Цветаевой, 15**

1. Общие сведения о многоквартирном доме

1.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	Нет
2.	Литер	А, А1
3.	Год постройки	2014
4.	Степень износа по данным государственного технического учета	0 %
5.	Степень фактического износа	0 %
6.	Год последнего капитального ремонта	Не производился
7.	Количество этажей/подъездов	16/3
8.	Наличие подвала/площадь	Есть/946,4 кв.м.
9.	Наличие мезонина	Нет
10.	Наличие цокольного этажа	Нет
11.	Количество квартир	195 шт.
12.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	8 шт.
13.	Строительный объем	57640 куб.м.
14.	Площадь:	
	а) многоквартирного дома	17 128,5 кв.м.
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	11056,1 кв.м.
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	735,8 кв.м
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	3601,1 кв.м.
15.	Уборочная площадь помещений общего пользования (включая лестницы, межквартирные площадки, коридоры, лифтовой холл, лифты, балконы и другие помещения общего пользования, расположенные на каждом этаже)	2654,7 кв.м.
16.	Уборочная площадь других помещений общего пользования (подвал, технический этаж, надстройка)	2021,00 кв.м.
17.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	6948 кв.м.
18.	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	23:43:0106012:735

2. Техническое состояние Многоквартирного дома.

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1.	Фундамент	Бетонный ленточный

2.	Наружные и внутренние капитальные стены	Бетонные газосиликатные блоки, облицованные кирпичом
3.	Перегородки	Кирпичные, гипсокартон
4.	Перекрытия:	
4.1.	Перекрытие чердачное	Железобетонное
4.2.	Перекрытия междуэтажные	Железобетонные
4.3.	Перекрытие надподвальное	Монолитное железобетонное
5.	Общедомовое механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование	Электроосвещение, вентиляция, лифты грузопассажирские (6 шт.), индивидуальный тепловой пункт, протиповожарное оборудование, система ограниченного доступа в МКД, мусоропровод (3 шт.)
6.	Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения	МКД оборудован всеми указанными внутридомовыми инженерными системами, МКД оборудован общедомовыми приборами учета потребления коммунальных ресурсов
7.	Теплоснабжение	Централизованное
8.	Водоснабжение (холодная вода)	Централизованное
9.	Водоснабжение (горячая вода)	Индивидуальное
10.	Электроснабжение	Централизованное
11.	Водоотведение	Централизованное
12.	Элементы озеленения и благоустройства, иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты	Детская площадка, озеленение, места для отдыха
13.	Крыша	Мягкая, плоская
14.	Полы	Бетонные, облицованы керамической плиткой
15.	Внутренняя отделка подъездов	Оштукатурено и побелено
16.	Проемы оконные	Металлопластиковые
17.	Проемы дверные	Входная металлическая, филенчатые

Подписи сторон:

Собственник помещения

Управляющая организация:

Директор

Приложение № 2
к договору управления многоквартирным домом
(г. Краснодар, ул. им. Марины Цветаевой, 15)
от «___» _____ 2015 № _____

**Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме,
управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Краснодар, ул. им. Марины Цветаевой, 15**

Наименование работ и услуг	Периодичность их выполнения	Стоимость работ и услуг за 1 кв.м.
1. Работы по надлежащему содержанию конструктивных элементов многоквартирного дома, относящихся к общему имуществу (фундамента, подвалов, стен, перекрытий и покрытий, балок (ригелей) перекрытий и покрытий, крыш, лестниц, фасада, перегородок, внутренней отделки, полов, оконных и дверных заполнений):		0,9816
1.1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов: Осмотр видимых частей конструкций фундаментов с целью выявления повреждений и отклонений от нормальных условий эксплуатации. При выявлении нарушений – разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных конструкций.	2 раза в год	0,0118
1.2. Работы, выполняемые в подвалах:		0,0532
1.2.1. Осмотр помещений подвалов, входов в подвалы и приямков. Принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений: очистка подвалов от мусора; осмотр трубопроводов и стояков на предмет исправности теплоизоляции, выявления протечек, утечек, закупорок и т.д., негерметичности стыковых соединений, при выявлении – устранение нарушений; осмотр вводов инженерных коммуникаций в подвальные помещения через фундаменты и стены подвалов на предмет их герметизации и утепления.	2 раза в год	

1.2.2. Обеспечение нормируемого температурно-влажностного режима подвальных помещений:		
Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений. При выявлении нарушений устранение причин нарушения температурно-влажностного режима подвалов.	2 раза в год	
Регулярное сквозное проветривание подвальных помещений	Регулярно в сухие и не морозные дни	
1.2.4. Осмотр дверей в подвалы на предмет их исправности и целостности. Проверка исправности замков. Устранение повреждений дверей и замков.	2 раз в год	
1.3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен. Осмотр стен с целью выявления повреждений и (или) отклонений от нормальных условий эксплуатации, неисправности водоотводящих устройств. В случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнению.	2 раза в год	0,1017
1.4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий. Осмотр перекрытий с целью выявления повреждений и (или) отклонений от нормальных условий эксплуатации, трещин и других повреждений. При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (если работы не относятся к работам по капитальному ремонту).	2 раза в год	0,0752
1.5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий. Осмотр с целью выявления повреждений и нарушений условий эксплуатации. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год	0,0752
1.6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши:		0,2954
1.6.1. Проверка кровли на отсутствие протечек. При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение.	2 раза в год	
1.6.2. Проверка работоспособности оборудования, расположенного на крыше	2 раза в год	
1.6.3. Осмотр крыши на предмет выявления деформации и повреждений кровельных конструкций. При выявлении нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год	

1.6.4. Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена в техническом помещении.		
1.6.5. Проверка кровли и водоотводящих устройств на наличие мусора, грязи, препятствующих стоку дождевых и талых вод.	2 раза в год	
1.6.6. Очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи, препятствующих стоку дождевых вод.	2 раза в год	
1.6.7. Проверка кровли на наличие снега и наледи.	10 раз в год	
1.6.8. Очистка кровли от снега и наледи	5 раз в год	
1.6.9. Очистка кровли и водоотводящих устройств от наледи, препятствующей стоку талых вод	2 раза в год	
1.7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц: Осмотр лестниц в целях выявления деформации и повреждений в несущих и других конструкциях лестниц. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз в год	0,0104
1.8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада		0,0504
1.8.1. Осмотр фасада дома с целью выявления нарушений отделки фасада и его отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз в год	
1.8.2. Осмотр крылец и зонтов над входами в дом и подвалы, и над балконами и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами.	1 раз в год	
1.8.3. Осмотр входных дверей, проверка технического состояния притворов, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы). Восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы).	1 раз в год	
1.9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок: Осмотр перегородок с целью выявления повреждений и нарушений. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз в год	0,0885
1.10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки: Проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных	1 раз в год	0,0885

свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений		
1.11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: Осмотр полов в целях выявления повреждений поверхностного слоя полов. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз	0,0128
1.12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме. При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ.	1 раз	0,1185
2. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		12,1717
2.1. Техническое обслуживание и управление оборудованием системы вентиляции		0,4659
2.1.1. Плановые осмотры системы вентиляции и выявление всех неисправностей системы.	2 раза в год	
2.1.2. Регулирование вентиляционной системы в зависимости от климатических изменений температуры воздуха и сильных ветров.	2 раза в год	
2.1.3. Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки	1 раз в год	
2.1.4. Замена сломанных вытяжных решеток и их крепление, устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов	По мере необходимости	
2.1.5. Пылеуборка и дезинфекция чердачных помещений	1 раз в год	
2.1.6. Пылеуборка и дезинфекция вентиляционных каналов	1 раз в 3 года	
2.1.7. Восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов	1 раз в год	

2.1.8. Антикоррозийная окраска вытяжных шахт, труб, поддона и дефлекторов	1 раз в три года	
2.2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуального теплового пункта и водоподкачки		1,06
2.2.1. Проверка исправности и работоспособности оборудования на индивидуальном тепловом пункте и водоподкачке	2 раза в год	
2.2.2. Выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальном тепловом пункте и водоподкачке	1 раз в год	
2.2.3. Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода)	240 раз в году	
2.2.4. Гидравлические и тепловые испытания на прочность и плотность оборудования систем отопления, вентиляции, горячего водоснабжения	2 раза в год	
2.2.5. Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год	
2.2.6. Проверка работоспособности устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения.	2 раза в год	
2.2.7. Обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения.	240 дней в году	
2.3. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:		6,3083
2.3.1. Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах).	2 раза в год	
2.3.2. Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	3 раза в неделю	
2.3.3. Замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	2 раза в год	
2.3.4. Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	10 раз в год	
2.3.5. Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	2 раза в год	
2.3.6. Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;	2 раза в год	
2.3.7. Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;	2 раза в год	
2.3.8. Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год	

2.3.9. Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления: - наружный осмотр трубопровода. Установка заглушки и манометра. Присоединение гидравлического пресса к водопроводу. Наполнение отдельных частей системы водой до заданного давления - окончательная проверка при сдаче системы. Наполнение системы в целом до заданного давления. Осмотр и проверка системы. Снижение давления и устранение дефектов. Опрессовка системы. Снятие заглушек, манометра и отсоединение пресса	1 раз в год	
2.3.10. Проведение пробных пусканаладочных работ (пробные топки)	1 раз в год	
2.3.11. Удаление воздуха из системы отопления	16 раз в год	
2.4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования		0,031
2.4.1. Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.). Замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки. Измерение сопротивления изоляции сетей. Подключение прибора электропроводки и изоляции. Измерение сопротивления и запись показаний прибора. Отключение прибора от электропроводки и изоляции Очистка щита электропанели от пыли и грязи, устранение повреждений. Очистка контактов рыле, регулировка контактов рыле по необходимости, проверка свободного хода механического привода и электромагнита, очистка клемных соединений.	1 раз в год	
2.4.2. Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения. Осмотр линий электросетей, арматуры и электрооборудования в местах общего пользования, на лестничных клетках. Осмотр вводных распределительных устройств. Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной сигнализации	2 раза в год	
2.5. Техническое обслуживание лифта		2,410
2.5.1. Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта.	Ежедневно	
2.5.2. Проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифтов, техническое обслуживание и ремонт электрических установок лифтов.	1 раз в месяц	
2.5.3. Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифтов.	Круглосуточно	
2.5.4. Техническое освидетельствование лифтов	1 раз в год	
2.6. Техническое обслуживание систем автоматической установки пожарной сигнализации, оповещения и эвакуации людей при пожаре, дымоудаления, внутреннего противопожарного водоснабжения		0,8904
2.6.1. Осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов.	1 раз в год	

2.6.2. Техническое обслуживание систем автоматической установки пожарной сигнализации, оповещения и эвакуации людей при пожаре, дымоудаления, внутреннего противопожарного водоснабжения, определение работоспособности оборудования и элементов систем, контроль и обеспечение исправного состояния систем. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз в месяц	
2.7. Техническое обслуживание и ремонт системы ограничения доступа: профилактический осмотр и ремонт оборудования, при выявлении повреждений и нарушений – проведение восстановительных работ.	1 раз в месяц	0,4961
2.8. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения	Постоянно в течение действия договора	0,51
3. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		3,2114
3.1. Сухая и влажная уборка лифтовых кабин:		0,222
3.1.1. Подметание пола кабины лифта с предварительным его увлажнением	3 раза в неделю	
3.1.2. Мытье пола кабины лифта с периодической сменой воды и моющего раствора	3 раза в неделю	
3.1.3. Протирка стен и дверей кабины лифта с периодической сменой воды и моющего раствора	2 раза в месяц	
3.1.4. Мытье стен и дверей кабины лифта с периодической сменой воды и моющего раствора	2 раза в месяц	
3.2. Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов, лестничных площадок и маршей, пандусов:		2,8904
3.2.1. Влажное подметание лестничных площадок и маршей	3 раза в неделю	
3.2.3. Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	3 раза в неделю	
3.2.4. Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	2 раза в месяц	
3.3. Влажная протирка элементов лестничных клеток жилых домов:		0,099
3.3.1. Дверей	2 раза в год	
3.3.2. Перил	1 раз в год	
3.3.3. Отопительных приборов (радиаторов), подоконников	2 раз в год	
3.3.4. Плафонов	2 раза в год	

3.3.5. Почтовых ящиков	2 раза в год	
3.3.6. Шкафы для электросчетчиков и слаботочных устройств	1 раз в год	
3.3.7. Обметание пыли с потолков и стен	2 раз в год	
3.3.8. Мытье окон	2 раза в год	
4. Содержание земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом		2,1152
4.1. Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года		0,1047
4.1.1. Очистка от наледи и льда крыш и люков пожарных колодцев, уборка территории от свежесвыпавшего снега, от уплотненного снега, очистка территории от наледи, сметание снега со ступенек и площадок	5 раз в год	
4.1.2. Очистка от мусора урн, установленных возле подъезда	По мере необходимости	
4.2. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:		2,0105
4.2.1. Подметание и уборка придомовой территории:	96 раз в год	
4.2.2. Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов	По мере необходимости	
4.2.3. Промывка урн шлангом	6 раз в год	
4.2.4. Уборка газонов	90 раз в год	
4.2.5. Покос травы на газонах придомовой территории	6 раз в год	
4.2.6. Уход за ступенями и площадками перед входом в подъезд:		
подметание ступеней и площадок	3 раза в неделю	
мытьё ступеней и площадок	1 раз в месяц	
уборка отмосток	182 раза в год	
5. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов.	365 раз в год	2,800
6. Управление многоквартирным домом:	Постоянно в течение действия договора	2,2601
Прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким		

<p>домом документов.</p> <p>Сбор, обновление и хранение информации о владельцах помещений в многоквартирном доме.</p> <p>Сбор, обновление и хранение информации о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров.</p> <p>Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.</p> <p>Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных настоящим Приложением, в том числе: определение способа оказания услуг и выполнения работ, выбор исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме, подготовка заданий для исполнителей услуг и работ, заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества.</p> <p>Заключение договоров энергоснабжения с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления владельцам помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида.</p> <p>Осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за предоставленные коммунальные ресурсы.</p> <p>Введение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.</p> <p>Рассмотрение обращений владельцев помещений по вопросам управления многоквартирным домом, содержания и текущего ремонта.</p> <p>Предоставление отчетов, раскрытие информации по осуществлению деятельности по управлению многоквартирным домом.</p> <p>Выдача собственникам и пользователям помещений справок, выписок из лицевого счета.</p>		
	Итого:	23,54

Подписи сторон:

Собственник помещения

Управляющая организация:

Директор

Приложение № 3
к договору управления многоквартирным домом
(г. Краснодар, ул. им. Марины Цветаевой, 15)
от «__» _____ 2015 № _____

Форма
предоставления Потребителями коммунальных услуг показаний индивидуальных
приборов учета потребления коммунальных услуг

Адрес многоквартирного дома: г. Краснодар, ул. им. Марины Цветаевой, 15
Номер квартиры (нежилого помещения) _____.
Фамилия и инициалы собственника (собственников) помещения (потребителя коммунальных услуг) _____.
_____.
Расчетный период _____ 201 _____ г.

Показания индивидуальных приборов учета

№ п/п	Наименование коммунальной услуги	Показания индивидуального прибора учета
1.	Холодное водоснабжение	_____ м ³
2.	Горячее водоснабжение	_____ м ³
3.	Теплоснабжение	_____ кВт/ч
4.	Электроснабжение	_____ кВт/ч

«__» _____ 20 _____ г. _____ / _____
Подпись / ФИО

Форма согласована

Собственник помещения

Управляющая организация:

Директор:

_____ / _____

_____ О.В.Полищук
М.п.

Приложение № 4
к договору управления многоквартирным домом
(г. Краснодар, ул. им. Марины Цветаевой, 15)
от «__» _____ 2015 № _____

Перечень и стоимость работ, выполняемых только Управляющей организацией по заявкам Собственников и иных лиц, пользующимся помещениями в МКД, за плату

№ п/п	Наименование работы, услуги	Единица измерения	Стоимость работы, услуги (руб.)
1.	Отключение системы холодного водоснабжения (стояка холодной воды), слив воды из системы холодного водоснабжения, заполнение системы водой, проверка работоспособности системы холодного водоснабжения	работа	500,00 плюс стоимость коммунального ресурса, расходуемого при выполнении работ*
2.	Отключение системы горячего водоснабжения (стояка горячей воды), слив воды из системы горячего водоснабжения, заполнение системы водой, проверка работоспособности системы горячего водоснабжения	работа	500,00 плюс стоимость коммунального ресурса, расходуемого при выполнении работ*
3.	Отключение системы теплоснабжения на этаже (стояка теплоснабжения), слив теплоносителя из системы теплоснабжения, заполнение системы теплоносителем, проверка подачи теплоносителя в раздаточный коллектор, проверка работоспособности системы теплоснабжения (работа в отопительный сезон не выполняется)	работа	700,00 плюс стоимость коммунального ресурса, расходуемого при выполнении работ*
4.	Повторное опломбирование индивидуального прибора учета в связи с нарушением пломбы по вине собственника помещения или третьих лиц	1 пломба	200,00

* Стоимость коммунального ресурса, расходуемого при выполнении работ, определяется исходя их объема потребленного коммунального ресурса при выполнении работ и тарифа на соответствующий коммунальный ресурс, действующий на момент выполнения работы. Определение объема потребленного коммунального ресурса при выполнении работы оформляется актом. Акт определения объема коммунального ресурса, потребленного при выполнении работы подписывается лицом, подавшим заявку на выполнение работы (его представителем) и представителем ООО УО «Этажи».

Об изменении стоимости указанных в настоящем Приложении работ Управляющая организация уведомляет собственников помещений в МКД и других лиц, пользующихся помещениями, в течение 5 рабочих дней со дня внесения соответствующих изменений путем размещения информации на информационных стендах.

Подписи сторон:

Собственник:

Управляющая организация
Директор: