

ПРОЕКТ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ ДЛЯ ТСЖ

г. Москва

" ____ " _____ 20 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания района «Бескудниковский», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Быкова Андрея Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и собственники помещений в многоквартирном доме, в лице Председателя правления ТСЖ (ФИО), , действующего на основании Устава, расположенном по адресу: **город Москва, _____ дом _____ корп. _____** (далее – Многоквартирный дом), обладающие в совокупности более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, именуемые в дальнейшем «Собственник» либо «Собственники», совместно далее именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения правления товарищества собственников жилья, оформленного протоколом от «_____» _____ 20__ г.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.3 В соответствии с ч.1 ст.162 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в Многоквартирном доме (далее - Собственники), обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны настоящего договора.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Москвы.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и предоставлять коммунальные услуги Собственникам и пользующимся помещениями в Многоквартирном доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме с указанием их периодичности:

2.3.1. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования:

2.3.1.1. Подметание полов во всех помещениях общего пользования нижних двух этажей и кабин лифтов – ежедневно, кроме воскресных и праздничных дней; во всех помещениях общего пользования выше второго этажа – 1 раз в месяц; протирка указанных помещений влажной шваброй – 1 раз в месяц;

2.3.1.2. Очистка и протирка влажной шваброй мусорных камер – ежедневно;

- 2.3.1.3. Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода – 1 раз в неделю;
- 2.3.1.4. Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования – 2 раза в год;
- 2.3.1.5. Мытье и протирка окон в помещениях общего пользования, дверей, включая двери мусорных камер – 1 раз в год;
- 2.3.1.6. Уборка чердачного и подвального помещения – 2 раза в год;
- 2.3.1.7. Подготовка зданий к праздникам – по мере необходимости;
- 2.3.1.8. Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек – в зимний период по мере необходимости;
- 2.3.2. Услуги по вывозу бытового мусора и крупногабаритного мусора:
 - 2.3.2.1. Вывоз твердых бытовых отходов – ежедневно;
 - 2.3.2.2. Вывоз крупногабаритного мусора – по мере накопления;
- 2.3.3. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации:
 - 2.3.3.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок – 1 раз в год;
 - 2.3.3.2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток - по мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период;
 - 2.3.3.3. Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования – по мере необходимости;
 - 2.3.3.4. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымо-вентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей - по мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период;
 - 2.3.3.5. Промывка и опрессовка систем центрального отопления - по мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период;
- 2.3.4. Проведение технических осмотров и выполнение мелкого ремонта общего имущества многоквартирного дома:
 - 2.3.4.1. Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств в соответствии с ЖНМ-96-01/1: прочистка канализационного лежака 2 раза в год при обнаружении засора, проверка исправности канализационных вытяжек 2 раза в год, проверка наличия тяги в дымо-вентиляционных каналах 1 раз в год, проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов 1 раз в год;
 - 2.3.4.2. Регулировка и наладка систем отопления – по мере возникновения необходимости;
 - 2.3.4.3. Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства – ежедневно в течении 24 часов;
 - 2.3.4.4. Обслуживание ламп-сигналов - ежедневно в течении 24 часов;
 - 2.3.4.5. Обслуживание систем противопожарной безопасности – ежемесячно;
 - 2.3.4.6. Проведение электротехнических замеров сопротивления, изоляции, фазы-нуль - согласно требованиям технических регламентов;
- 2.3.5. Устранение аварий и выполнение заявок населения:
 - 2.3.5.1. Устранение аварии - в соответствии с требованиями ЖНМ-2006/01, а именно (вид аварийных работ и предельный срок выполнения таких работ с момента прибытия на объект (количество часов): прочистка лежака — 2 часа; прочистка стояка — 2 часа; замена участка стояка - 4 часа; замена участков трубопроводов — 8 часов; замена насоса — 4 часа; замена вентиля — 2 часа; замена крана горячей и холодной воды — 2 часа; замена полотенцесушителя, радиатора — 4 часа; замена смесителя — 2 часа; замена задвижки — 8 часов; установка сгонов, врезка пробковых кранов в стояке отопления — 4 часа; устранение течи из стояка (без замены участков) и сантехоборудования (без замены сантехоборудования) — 2 часа; устранение течи из трубопровода горячего водоснабжения (без замены участка трубопровода) — 6 часов; устранение течи из трубопровода холодного водоснабжения (без замены участка трубопровода) — 4 часа; устранение течи воды в мусоропроводе, на лестничных клетках — 2 часа; откачка воды из подвала — 2 часа;

сварочные работы — 4 часа; устранение неисправности в электрических сетях, аппаратах и устройствах — 2 часа.

2.3.5.2. Выполнение заявок населения (в соответствии с ЖНМ-96-01/5): в случае протечки кровли - в течение суток, при нарушении водоотвода - в течение пяти суток, замена разбитого стекла – в течение суток (в зимнее время) и в течение трех дней (в летнее время), неисправность освещения мест общего пользования, а также неисправность электрической проводки, электрического оборудования – в течение суток.

2.3.6. Прочие услуги: дератизация 1 раз в месяц, дезинсекция – по заявкам населения.

2.4. Работы по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме выполняются в соответствии с требованиями, установленными Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госкомстроя №170 от 27.09.2003г.

2.5. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление:

2.5.1 Помещения общего пользования:

2.5.1.1. Межквартирные лестничные площадки, 12 штук, материал пола – _____, состояние _____;

2.5.1.2. Лестницы, __ штуки, материал лестничных маршей – _____, материал ограждения – _____, материал балясин – _____, уборочная площадь ____ кв.м, состояние _____;

2.5.1.3. Лифтовые шахты, __ штуки, состояние _____;

2.5.1.4. Площадь здания – общая площадь здания _____ кв.м, в том числе общей площади жилых помещений – ____ кв.м, жилой площади – _____ кв.м.;

2.5.1.5. Электрощитовая, __ штука, состояние _____;

2.5.1.6. Технические подвалы, площадь пола _____ кв.м, инженерные коммуникации, проходящие через подвалы: центральное отопление, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, канализация (водоотведение), электроосвещение на 220V, установленное инженерное оборудование: узлы учета (общедомовые) горячего водоснабжения, узлы учета (общедомовые) холодного водоснабжения; санитарное состояние технических подвалов _____, требования пожарной безопасности соблюдаются;

2.5.2. Ограждающие и несущие конструкции многоквартирного дома:

2.5.2.1. Фундаменты, вид – _____, состояние _____;

2.5.2.2. Стены и перегородки внутри подъездов, материал отделки стен _____, материал отделки потолков _____, состояние _____;

2.5.2.3. Стены и перегородки внутри помещений общего пользования, материал отделки стен и перегородок _____, материал отделки потолков _____, состояние _____;

2.5.2.4. Наружные стены и перегородки, материал _____, состояние _____;

2.5.2.5. Перекрытия, этажей ____, материал перекрытий _____, состояние _____;

2.5.2.6. Крыша, 1 штука, вид кровли плоская, материал кровли рулонная по _____ному основанию, площадь кровли 1021,0 кв.м, состояние _____;

2.5.2.7. Двери, количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования ____ штук, из них деревянных _____ штук, металлических ____ штуки, состояние _____;

2.5.2.8. Окна, количество окон в помещениях общего пользования ____ штук, состояние _____;

2.5.3. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:

2.5.3.1. Лифты и лифтовое оборудование, лифтов _____ штуки, из них пассажирские ____ штуки, грузоподъемность ____ т., площадь кабины ____ кв.м; состояние _____;

2.5.3.2. Мусоропроводы, __ штука, длина ствола _____ пм, количество загрузочных устройств __ штук, состояние _____;

2.5.3.3. Вентиляция, вентиляционных каналов _____ штук, материал – _____,

состояние _____;

2.5.3.4. Водосточные желоба / водосточные трубы, водосточных труб _____ штука, тип водосточных желобов и труб – _____, состояние _____;

2.5.3.5. Электрические вводно-распределительные устройства, _____ штука, состояние _____;

2.5.3.6. Светильники, _____ штуки, состояние _____;

2.5.3.7. Магистраль с распределительным щитком, щитков _____ штуки, состояние _____;

2.5.3.8. Сети теплоснабжения, диаметр труб _____ мм и _____ мм, состояние _____;

2.5.3.9. Бойлерная (теплообменник), нет/есть;

2.5.3.10. Элеваторные узлы, _____ штука, состояние _____;

2.5.3.11. Радиаторы _____, _____ штук, состояние _____;

2.5.3.12. Полотенцесушители _____, _____ штук, состояние _____;

2.5.3.13. Трубопроводы холодной воды стальные, диаметром _____ мм и _____ мм, состояние _____;

2.5.3.14. Трубопроводы горячей воды _____, диаметром _____ мм, _____ мм и 32 мм, _____;

2.5.3.15. Трубопроводы водоотведения канализационные, материал - _____, диаметром _____ мм, состояние _____;

2.5.3.16. Указатель наименования улицы, дома, _____ штука, состояние _____;

2.5.3.17. Иное оборудование: доска объявлений, пожарный гидрант, состояние _____.

2.6. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Собственника в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, а именно:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;

г) отопление (теплоснабжение).

Для этого от своего имени и за свой счет заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством предоставляемых коммунальных услуг, их исполнение, а также вести их учет.

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

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

3.1.6. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику и иным лицам, пользующимся помещениями в Многоквартирном доме, в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.7. В соответствии с действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации и города Москвы, на основании решений общих собраний Собственников проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома,

3.1.8. Принимать от Собственников плату за содержание и ремонт помещения, а также плату за коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, предоставленному либо непосредственно Управляющей организацией либо иной уполномоченной организацией, действующей на основании договора с Управляющей организацией.

По распоряжению собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за коммунальные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт помещения, а также плата за коммунальные услуги принимается от нанимателя такого помещения.

3.1.9. Требовать (в соответствии с п.4 ст.155 ЖК РФ) в случае установления Собственником платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим договором, внесения Собственником оставшейся части платы в согласованном с Управляющей организацией порядке.

3.1.10. Требовать внесения платы от Собственника в случае непоступления платы от нанимателя и/или арендатора (п. 3.1.8) настоящего Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения пп. 4.6, 4.7 Договора.

3.1.11. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами (ГЦЖС, ГКУ Дирекция ЖКХиБ округа и т.п.) для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственника - гражданина, плата которого законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством города Москвы.

3.1.12. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.13. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.14. Хранить и актуализировать техническую документацию, полученную от управлявшей ранее организации, вносить в техническую документацию изменения,

отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.15. Организовать и вести прием Собственников (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 5 (пяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;
- в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;
- вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) Собственников и пользующихся помещениями в Многоквартирном доме лиц на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течение 3 рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии) направлять потребителю ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа;
- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за коммунальные услуги не позднее 5 рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений произвести перерасчет платы за коммунальные услуги либо известить Собственника или иных пользующихся жилым помещением лиц об отказе в производстве перерасчета с указанием причин отказа.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в офисе Управляющей организации, в подъездах Многоквартирного дома и на официальном сайте Управляющей организации: <http://uk-bes-sao.ru>, расположенном в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.1.16 Представлять собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

3.1.17. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, связанных с выполнением функции Управляющей организации по взысканию задолженности за предоставленные Собственнику и лицам, пользующимся помещениями в Многоквартирном доме, услуги и работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и предоставленные коммунальные услуги, а также иных случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.18. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам по основаниям и в порядке, предусмотренном Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами", имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.19. Информировать Собственника, иных лиц, пользующихся помещением Собственника на законных основаниях, о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.20. В случае невыполнения работ или непредставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственников помещений о причинах нарушения путем

размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

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

3.1.22. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственниками, нанимателем или иным пользователем помещения(й).

3.1.23. Информировать в письменной форме Собственников об изменении размера платы за помещение пропорционально их доле в содержании и ремонте общего имущества, коммунальные услуги не позднее чем в течение 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.24. Обеспечить доставку Собственникам платежных документов. По требованию Собственников и иных лиц, пользующихся помещениями Собственников на законных основаниях, обеспечить выставление платежных (информационных) документов на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доли занимаемого помещения и коммунальных услуг с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.25. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.26. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.27. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения(ий) Собственников согласовать с ними время доступа в помещение или направить им письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.28. По требованию Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями Собственника на законных основаниях, производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.29. Предоставлять Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала года, следующего за истекшим годом действия Договора, путем размещения такого отчета на официальном сайте Управляющей организации, расположенном в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, а также в иных местах, определенных решением общего собрания Собственников. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в Многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.30. В течение срока действия настоящего Договора по требованию Собственников на основании решения, принятого общим собранием Собственников, с периодичностью, установленной решением такого собрания (но не чаще, чем 1 раз в квартал), размещать на своем сайте или в офисе Управляющей организации отчеты о выполненных работах и услугах

согласно Договору.

3.1.31. На основании заявок Собственников и иных лиц, пользующихся помещениями Собственников на законных основаниях, направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(ям) Собственников.

3.1.32. Представлять интересы Собственников и иных лиц, пользующихся помещениями Многоквартирного дома на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.33. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

В случае определения иного уполномоченного лица содействовать Собственникам в реализации решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в Многоквартирном доме.

Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в Многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и платы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

3.1.34. В соответствии с оформленным протоколом решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату.

3.1.35. По решению Собственников принять участие в программе льготного страхования жилых помещений собственников, заключив с отобранной Правительством Москвы на конкурсной основе страховой организацией соответствующий агентский договор, позволяющий Собственнику жилого помещения вносить страховые платежи за свое помещение в размере 1/12 годовой суммы по платежному документу, предоставляемому Управляющей организацией.

3.1.36. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.37. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.38. Произвести или организовать проведение выверки расчетов по платежам, внесенным Собственником (нанимателем, арендатором) в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт выверки произведенных Собственником начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт выверки вновь выбранной управляющей организации либо ТСЖ. Расчеты по Актам выверки производятся в

соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией либо ТСЖ.

3.1.39. Заключение договора страхования гражданской ответственности Управляющей организации за причинение вреда жилым и нежилым помещениям и общему имуществу в Многоквартирном доме в случае выполнения собственными силами работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений, иных работ и услуг и предоставить по требованию Собственника копию договора (полиса).

3.1.40. Оказать содействие уполномоченным Правительством Москвы организациям, в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации).

3.1.41. В установленных действующим законодательством случаях разрабатывать и доводить до сведения Собственников предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.42. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.43. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (раздел 6 Договора).

3.1.44. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы.

3.1.45. Довести до сведения Собственников (нанимателей, арендаторов) информацию о Саморегулируемой организации (СРО), членом которой является Управляющая организация, путем размещения информации на информационных стендах (досках) в подъездах или иным способом.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, **в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.**

3.2.2. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации с данными, предоставленными Собственниками, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за содержание и ремонт общего имущества на основании перечня услуг и работ по содержанию общего имущества на предстоящий год (за исключением случаев, когда размер такой платы определяется уполномоченными органами города Москвы) и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений. Ежегодно готовить предложения по проведению работ по текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

3.2.6. Заключение договоров на организацию начисления платы Собственникам, ведение базы данных Собственников — плательщиков по настоящему Договору, а также сбора

платежей, взыскание просроченной задолженности за предоставленные Собственникам жилищно-коммунальные услуги.

3.2.7. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.8. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.9. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством, а также приостанавливать или ограничивать предоставление услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

3.3. Собственники обязаны:

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

3.3.2. При не использовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственников при их отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника и их оплаты, без согласования с управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

За самовольное переустройство или самовольную перепланировку помещения из государственного жилищного или нежилого фонда ответственность несет пользователь такого помещения.

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы,

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

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

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена Собственниками полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях) включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4. Собственники имеют право:

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

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственников, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае не оказания части услуг и/или не выполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.4.1. По холодному водоснабжению – в случае нарушения допустимой продолжительности перерыва подачи холодной воды: а) 8 часов (суммарно) в течение одного месяца, б) 4 часа единовременно, в) при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения — в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений (СНиП 2.04.02-84) часа, - за каждый час превышения допустимой продолжительности, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенной за такой расчетный период в соответствии с Приложением № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 с учетом положений раздела IX Правил.

3.4.4.1.1. Требования к качеству коммунальной услуги по холодному водоснабжению установлены в виде постоянного соответствия состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01). Отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается. При несоответствии состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил.

3.4.4.1.2. При нарушении параметров давления в системе холодного водоснабжения в точке разбора а) в Многоквартирных домах – не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см); - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см) - за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил.

3.4.4.2. По горячему водоснабжению – в случае нарушения допустимой продолжительности перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно, при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа подряд; продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09) за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи горячей воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил.

3.4.4.2.1. В случае нарушений требований к обеспечению температуры горячей воды в точке разбора с учетом допустимого отклонения температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании: в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) - не более чем на 5 °С; в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) - не более чем на 3 °С: а) за каждые 3 °С отступления от допустимых отклонений температуры горячей воды размер платы за коммунальную услугу за расчетный период, в котором произошло указанное отступление, снижается на 0,1 процента размера платы,

определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, за каждый час отступления от допустимых отклонений суммарно в течение расчетного периода с учетом положений раздела IX Правил.; б) За каждый час подачи горячей воды, температура которой в точке разбора ниже 40 °С, суммарно в течение расчетного периода оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду.

3.4.4.2.3. Требования к качеству коммунальной услуги по горячему водоснабжению установлены в виде постоянного соответствия состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09). Отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается. При несоответствии состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил.

3.4.4.2.4. При нарушении параметров давления в системе горячего водоснабжения в точке разбора а) – не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см); - не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см) - за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) за каждый час подачи горячей воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил.

3.4.4.3. По водоотведению - допустимая продолжительность перерыва водоотведения: а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии) - за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва водоотведения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил.

3.4.4.4. По отоплению – допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12 °С до нормативной температуры, указанной в пункте 15 настоящего приложения; не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10 °С до +12 °С; не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8 °С до +10 °С, - за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва отопления, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил.

3.4.4.4.1. При отклонении температуры воздуха в жилом помещении от следующих значений: а) в жилых помещениях не ниже +18 °С (в угловых комнатах +20 °С), б) в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000 – за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, за каждый градус отклонения температуры, с учетом положений раздела IX Правил. Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4 °С; допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00

до 5.00 часов) - не более 3 °С; снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается.

3.4.4.4.2. При нарушении параметров давления во внутридомовой системе отопления а) с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв см); б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1,0 МПа (10 кгс/кв. см); в) с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв.см) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем, - за каждый час отклонения от установленного давления во внутридомовой системе отопления суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

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

3.4.8. В случае ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору Собственник вправе обратиться за защитой своих прав в СРО, членом которой является Управляющая организация.

4. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

Размер платы для Собственника устанавливается по ценам и ставкам за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. метр в месяц, устанавливаемым Правительством Москвы на очередной календарный год (если на общем собрании собственников помещений не принято решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения).

4.2. Цена настоящего Договора на текущий и каждый последующий календарный год определяется:

4.2.1. общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, определяемой как произведение установленной Правительством Москвы соответствующей ставки планово-нормативного расхода для расчета бюджетных субсидий, установленной на текущий и каждый последующий календарный год (либо иной период, установленный нормативно-правовыми документами города Москвы), на 12 месяцев и на площадь жилых и нежилых помещений (не являющихся общим имуществом) в Многоквартирном доме, с учетом перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, приведенных в пунктах 2.3. - 2.4. настоящего Договора;

4.2.2. стоимостью коммунальных услуг (ресурсов), рассчитываемых за отчетный период как произведение потребленного объема коммунальных ресурсов в Многоквартирном (определенного по показаниям приборов учета при их наличии или по нормативам потребления) и тарифов на коммунальные услуги, установленных уполномоченными органами власти города Москвы на текущий и каждый последующий календарный год (либо иной период, установленный нормативно-правовыми документами города Москвы).

4.2.3. В случае принятия уполномоченным государственным органом города Москвы решения о прекращении предоставления управляющим организациям субсидий из бюджета

города Москвы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, Собственники в течение одного месяца с даты принятия такого решения обязаны организовать и провести общее собрание собственников помещений в Многоквартирном доме, на котором, с учетом предложений Управляющей организации, принять решение об установлении размера платы за выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом требований части 1 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации. Если Собственники в сроки, установленные настоящим пунктом, не примут решение об установлении размера такой платы, Управляющая организация получает право расторгнуть настоящий Договор управления в одностороннем порядке при условии уведомления Собственников за один месяц до даты расторжения договора путем размещения информации в общедоступных местах многоквартирного дома – в лифтовых холлах первых этажей, а также направления уведомления в адрес председателя Правления ТСЖ.

4.3. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником (нанимателем, арендатором) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, в порядке, установленном нормативными правовыми актами г. Москвы.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти города Москвы в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти города Москвы в порядке, установленном федеральным законом.

4.6. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносятся ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией или иной организацией, действующей по поручению Управляющей организации. В случае предоставления платежных документов позднее 3-го числа месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.7. В выставленном платежном (информационном) документе указывается: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, с учетом исполнения условий настоящего договора, сумма перерасчета, задолженности собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот, и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

4.8. Сумма начисленных пеней за просрочку внесения платы за оказанные по Договору жилищно-коммунальные услуги не может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в отдельном платежном документе. В случае выставления платежного документа

позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

4.9. Собственники и иные лица, пользующиеся помещениями Собственников на законных основаниях, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги Управляющей организации в соответствии с реквизитами, указываемыми в платежном (информационном) документе.

4.10. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

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

4.12. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и/или не выполнения части работ в многоквартирном доме стоимость этих работ, уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении Собственника (нанимателя, арендатора).

В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в размере занимаемого помещения в следующих месяцах.

4.13. Собственники и иные лица, пользующиеся помещениями Собственников на законных основаниях, вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

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

4.15. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.16. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти города Москвы.

4.17. Собственники вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление

ему платежных (информационных) документов, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника (нанимателя, арендатора) осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.18. Работы по капитальному ремонту Многоквартирного дома в целом, общего имущества Многоквартирного дома или отдельных его частей не являются предметом настоящего договора. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении такого ремонта. Расходы на капитальный ремонт оплачиваются за счет денежных средств Собственников и денежных средств, выделяемых на эти цели из бюджета города Москвы.

4.18.1. Решение (п. 4.18) принимается с учетом предложений Управляющей организации, предписаний уполномоченных органов государственной власти города Москвы.

4.18.2. Решение (п. 4.18) определяет: необходимость капитального ремонта, срок проведения капитального ремонта, необходимый объем работ, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

4.19. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

5. Ответственность Сторон

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

5.2. 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, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (не выполненных) или не качественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив его на счет, указанный Собственниками. По желанию Собственников неустойка может быть зачтена в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.5.4. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилых помещениях Собственников лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за жилищно-коммунальные услуги, Управляющая организация вправе произвести доначисление платы за жилищно-коммунальные услуги исходя из количества лиц, фактически проживающих в помещениях Собственников. При невозможности установить период вселения незарегистрированных лиц в жилые помещения Собственников, доначисление производится за три календарных месяца, предшествующих дате выявления таких лиц.

5.5. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке установленном законодательством.

5.6. В случае неисполнения Управляющей организацией пункта 5.5 настоящего Договора Собственник вправе обратиться за защитой своих прав в СРО, членом которой является Управляющая организация.

6. Контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками и уполномоченными ими лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями п.6.2-6.5 настоящего раздела Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (АТИ, МЖИ, Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;
- обращения в СРО, членом которой является Управляющая организация.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;
- неправомерных действий Собственника (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственников (членов семей Собственников, нанимателей, членов семей нанимателей), представителя подрядной организации, свидетелей, соседей и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с

момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт, подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников (нанимателей), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемку) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственников (членов их семей, нанимателей, членов их семей), права которых нарушены. При отсутствии Собственников (членов их семей, нанимателей, членов их семей) Акт проверки составляется комиссией без их участия. Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр Акта вручается Собственникам (членам семей Собственников, нанимателям, членам семей нанимателей) под расписку.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

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

Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем собственники должны быть предупреждены не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- собственники приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в пунктах 2.3. - 2.4. Договора (более 3 случаев, в отношении которых составлен Акт в соответствии с п. 6.2 Договора).

в) по инициативе Управляющей организации в случае, если совокупная задолженность Собственников по оплате жилищно-коммунальных услуг превысит средний размер платы, начисленной Собственникам за жилищно-коммунальные услуги по Многоквартирному дому за предшествующие три месяца.

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 8.3 настоящего Договора.

7.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон, в случаях, определенных Договором, считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления за исключением случаев, указанных в абз.1 подпункта а) пункта 7.1.1 настоящего Договора.

7.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая

организация одновременно с уведомлением Собственников должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

7.4. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками.

7.5. Расторжение договора не является основанием для Собственников в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.6. В случае переплаты Собственниками средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственников о сумме переплаты и перечислить излишне полученных ею средства на указанный ими счет.

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

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон. Споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

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

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

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

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен сроком на 1 (один) год и вступает в силу с 01 июля 2015 года в соответствии с решением собрания членов Правления ТСЖ о его заключении. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях

9.2. Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если вновь избранная

организация для управления Многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений и (или) членов ТСЖ, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

10. Заключительные положения

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Экземпляр Договора Собственников, после подписания его Сторонами, подлежит передаче председателю Правления ТСЖ Многоквартирного дома, избранного Собственниками в установленном законом порядке. Текст Договора размещается на сайте Управляющей организации: <http://uk-bes-sao.ru>. По требованию любого из Собственников Управляющей организацией выдается заверенная копия текста Договора. Договор составлен на 21 странице.

11. Реквизиты сторон

Управляющая организация:

ООО «УК Бескудниковский»
Юридический/фактический адрес: 127486 г.
Москва, Дмитровское шоссе, д.91 стр.1
тел.(факс): 8 (499) 489-62-00
Электронный адрес: uk-beskud@bk.ru
ИНН 7713593860
КПП 771301001
ОГРН 5067746131240
р/с 40702810700000003756
Банк: АКБ "Первый инвестиционный" (ЗАО)
г. Москва

Генеральный директор _____ А.В. Быков

М.п.

Председатель Правления ТСЖ «_____» _____

М.п.