

Договор

управления многоквартирным домом

г. Брянск

01 » 09 2015 г.

ООО «Коммунальная ремонтно-эксплуатационная служба», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Сухоруковой Татьяны Васильевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники жилых и нежилых помещений многоквартирного дома № 29, по улице Орловская, именуемые в дальнейшем «Собственник», действующие на основании Решения Общего собрания собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол № 01/11 от «10» 08 2015г.), и на условиях, согласованных с управляющей организацией.

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

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации (РФ), Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, иными положениями гражданского и жилищного законодательства РФ.

1.4. Управляющая компания предоставляет услуги по управлению, содержанию, текущему ремонту и капитальному ремонту общего имущества собственников многоквартирного дома.

1.5. В состав общего имущества Собственников многоквартирного дома включаются помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электротехническое, санитарно-техническое, внутридомовая система отопления и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, крыльца, пандусы, ограждения территории дома. (Приложение № 1 к настоящему договору)

Вновь приобретенное общее имущество собственников передается Управляющей Компании по акту для управления, содержания, текущего ремонта и капитального ремонта данного имущества и включается в реестр (приложения № 1).

1.6. Собственники передают, а Управляющая компания принимает права по пользованию и частичному распоряжению инженерным оборудованием, по согласованию с советом дома, для реализации настоящего Договора.

1.7. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное собственниками лицо - председатель совета дома.

1.8. В случае, если уполномоченное собственниками лицо не может исполнить свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.), то его обязанности временно могут быть исполнены заместителем председателя совета дома в многоквартирном доме.

1.9. В случае, если уполномоченное собственниками лицо не выбрано или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности, до момента выбора нового уполномоченного лица, могут быть исполнены заместителем председателя совета дома или членом совета дома, назначенным советом дома.

II. Предмет договора

2.1. Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Что включает в себя:

- **Содержание общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома** – содержание общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома осуществляется в отношении каждого отдельного многоквартирного дома как самостоятельного объекта управления с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома а также исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации.

- **Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме** – работы по систематическому и своевременному предохранению, частей общего имущества в многоквартирном доме от преждевременного износа путем проведения профилактических мероприятий и устранению мелких повреждений и неисправностей.

Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома определяются Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491, Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290, Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 (приложение № 2 к настоящему договору).

- Услуги по управлению многоквартирным домом (Приложение № 3).

Собственник оплачивает услуги в объеме и порядке, предусмотренным п.6 настоящего Договора.

III. Обязанности сторон

3.1. Собственник обязан:

3.1.1. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего Договора.

3.1.2. Использовать жилое или нежилое помещение исключительно по назначению в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденные Постановлением Правительства РФ, а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ.

3.1.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов. Выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.1.4. Содержать и поддерживать жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии (Приложение № 6). Производить за свой счет текущий ремонт внутри жилого помещения (побелка, покраска и оклейка стен, потолков, окраска полов, дверей, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, а также замена оконных и дверных блоков, ремонт и замена внутриквартирного инженерного оборудования и т.д.).

- 3.1.5. Не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций дома, загрязнению придомовой территории. Не допускать сбрасывания в канализацию мусора и отходов, приводящих к засорам, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропроводы и контейнеры, не выбрасывать мусор на внутриквартальных территориях, бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям.
- 3.1.6. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом (нежилом) помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о них в аварийную службу Управляющей компании принимать все необходимые меры по предотвращению ущерба и недопущению порчи имущества.
- 3.1.7. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных пользователей помещений. Не допускать выполнения работ или совершения других действий, нарушающих условия нормального проживания других граждан, в том числе, создающих повышенный шум и вибрацию.
- 3.1.8. Осуществлять оплату расходов по управлению, содержанию и ремонту общего имущества жилого дома соразмерно площади жилого помещения, а также расходов на коммунальные ресурсы и прочих услуг в порядке, установленном настоящим Договором.
- 3.1.9. Самостоятельно платить налоги, связанные с принадлежащим ему имуществом, включая земельный налог.
- 3.1.10. В период производства Собственником ремонтно-строительных работ в жилых и нежилых помещениях «Собственник» обязан возмещать Управляющей компании дополнительные расходы на ремонт лифтов, мест общего пользования, вывоз строительного мусора и т.п. в размерах, определяемых в дополнительном соглашении между Сторонами, которое заключается по мере необходимости оказания таких услуг.
- 3.1.11. Извещать Управляющую компанию об изменении количества граждан, проживающих в жилых помещениях, для выполнения расчетов платежей за коммунальные услуги.
- 3.1.12. До вселения или регистрации в принадлежащих Собственнику помещениях нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, в порядке, установленном п. 6 настоящего Договора, а также расходы на отопление жилого помещения.
- 3.1.13. В соответствии с п. 32 правил, утвержденных Правительством РФ № 354 собственник обязан предоставить доступ представителям Управляющей компании в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом (нежилом) помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей компанией время, а работников аварийных служб – в любое время для устранения аварийных ситуаций.
- 3.1.14. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов Управляющей компании и уполномоченных ею лиц для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое время).
- 3.1.15. Предоставлять Управляющей компании документы, подтверждающие право собственности на помещение (квартиру, часть квартиры, комнату и иные помещения).
- 3.1.16. При необходимости выполнения Управляющей компанией работ по капитальному ремонту общего имущества, «Собственник» обязан принять соответствующее решение, в порядке установленном ЖК РФ. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта дома, регулируются дополнительным соглашением к настоящему Договору.
- 3.1.17. При осуществлении переустройства и перепланировки занимаемого помещения руководствоваться требованиями Жилищного кодекса РФ и иными нормативными актами.
- 3.1.18. Собственник не имеет права без оформленного в установленном порядке письменного разрешения:

- производить переустройство конструктивных элементов, переоборудование инженерных систем и инженерного оборудования в занимаемых помещениях;
- устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, устанавливать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;
- подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности при их эксплуатации;
- нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных ресурсов;
- использовать теплоноситель в системах отопления не по назначению.

3.1.19. В случае временного отсутствия предоставлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника на случай устранения аварийных ситуаций.

3.1.20. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, содержать в чистоте и порядке места общего пользования.

3.1.21. За невыполнение правил проживания, проведения ремонтных работ, проезда и стоянки (парковки) транспорта на территории, прилегающей к многоквартирному дому (Приложения № 4 к настоящему договору) требовать от Собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Квартире, совместно с лицами выявившими факт нарушения Собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Квартире, оплаты штрафов за допущенные Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Квартире, нарушения на основании составленного акта выявленного нарушения в размере, согласно Приложения № 5 к настоящему Договору.

3.2. Управляющая компания обязана:

3.2.1. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме (в том числе и услуги по управлению многоквартирным домом) в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей компании от Собственников. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, указанного в приложении № 1 к настоящему Договору, проинформировать уполномоченное собственниками лицо об истечении сроков эксплуатации общего имущества.

Составлять план мероприятий на текущий год для выполнения работ и планирования затрат на содержание и текущий ремонт многоквартирного дома.

3.2.2. Выступать исполнителем при заключении договоров от имени Собственника с поставщиками на поставку коммунальных ресурсов (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроэнергия) (Приложение № 7).

3.2.3. Предоставить уполномоченному собственниками лицу, в первый квартал текущего года за прошедший год, письменный отчет об исполнении условий настоящего договора и предоставлять информацию по выполнению условий договора управления МКД уполномоченному советом дома лицу за запрашиваемый период. Отчет должен содержать следующие сведения:

- сведения о доходах, полученных за оказываемые услуги по управлению МКД (по данным отдельного учета

доходов и расходов);

- сведения о расходах, понесенных в связи с оказанием услуг по управлению МКД (по данным раздельного учета

доходов и расходов).

3.2.4. Информировать уполномоченное собственниками лицо о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества и финансировании таких работ.

3.2.5. Рассматривать обращения граждан, связанные с переустройством и переоборудованием.

3.2.6. Обеспечивать хранение технической документации на дом. Передать техническую документацию на дом, в случае расторжения настоящего договора совету дома или иной управляющей компании.

3.2.7. Обеспечивать проведение расчетов по оплате Собственником услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, коммунальных услуг. Выдавать Собственнику расчетные документы за оказываемые услуги.

3.2.8. Вскрывать жилое помещение Собственника при аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о его местонахождении в присутствии правоохранительных органов и двух соседей по подъезду, с обязательным составлением акта вскрытия квартиры и последующим опечатыванием жилого помещения.

3.2.9. Осуществлять функции по сбору платежей за управление, содержание и текущий ремонт на специальный расчетный счет Управляющей компании. Сборы за коммунальные услуги от населения перечислять на счет поставщикам этих услуг.

3.2.10. Обеспечивать организацию работы по выдаче Собственнику необходимых справок в пределах своих полномочий, включая справки о размере занимаемого помещения, наличия или отсутствия задолженности по оплате услуг и коммунальных ресурсов.

3.2.11. Рассматривать жалобы и заявления Собственника и давать по ним ответы в установленные сроки.

3.2.12. Имеет право по согласованию с советом дома сдавать в аренду подвальные и чердачные помещения, мансарды жилого дома, иные свободные помещения. Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание жилого дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием жилого дома, и другие цели в соответствии с решением общего собрания собственников помещений жилого дома;

3.2.13. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в объеме взятых обязательств. (Приложение № 2)

3.2.14. Управляющая Компания обязана согласовывать расходы на содержание и текущий ремонт многоквартирного дома с советом дома.

3.2.15. Без предварительного уведомления Собственника приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляется водо-, тепло-, электроснабжение и водоотведение;

б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при устранении их последствий.

3.2.16. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг Собственнику после его письменного предупреждения в случае:

а) неполной оплаты Собственником помещения коммунальных услуг

б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу Собственников помещений Многоквартирного дома;

в) выявления факта несанкционированного подключения Собственника к внутридомовым инженерным системам;

г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

д) использования Собственником бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем;

е) неудовлетворительного состояния внутриквартирного инженерного оборудования, за техническое состояние которого отвечает Собственник (границы разграничения ответственности Сторон договора установлены в Приложении № 6 к настоящему Договору), угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

IV. Права сторон

4.1. Собственник имеет право:

4.1.1. Совершать с жилым (нежилым) помещением, принадлежащим ему на праве собственности, все сделки, не противоречащие действующему законодательству.

4.1.2. Получать информацию, о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и выполненных работ не позднее пяти рабочих дней с даты обращения.

4.1.3. Предъявлять в установленном порядке претензии и требования к Управляющей компании, в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением услуг, для перерасчета платежей, исходя из положений настоящего Договора и действующих нормативных актов.

4.1.4. Требовать исполнения Управляющей компании своих обязанностей по настоящему Договору.

4.1.5. Проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы).

Требовать от ответственных лиц, в части взятых ими обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

4.1.6. Получать услуги, предусмотренные договором, безопасные для жизни и здоровья, не причиняющие вреда его имуществу.

4.1.7. Требовать от Управляющей компании производить начисление платы за жилищно-коммунальные услуги и информацию по оплате этих услуг поставщикам.

4.1.8. При наличии технических возможностей устанавливать за свой счет индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов.

4.2. Управляющая компания имеет право:

4.2.1. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, согласовав работы и их стоимость с советом дома.

4.2.2. Определять перечень и периодичность выполнения необходимых работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании актов обследований многоквартирного дома с участием совета дома в течение срока действия настоящего Договора.

4.2.3. Требовать исполнения Собственником своих обязанностей по настоящему Договору.

4.2.4. Требовать от Собственника и пользователей помещений оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором.

4.2.5. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственника или пользователей помещений.

4.2.6. Ограничивать предоставление услуг Собственнику в случае просрочки оплаты до ликвидации задолженности в соответствии с законодательством РФ.

4.2.7. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников, для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества на время проведения ремонтных работ, согласовав с советом дома. Использование помещений может осуществляться непосредственно Управляющей компанией либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей компанией.

4.2.8. Использовать общее имущество многоквартирного дома по согласованию с советом дома для извлечения дополнительных доходов (сдача в аренду, размещение оборудования за плату, прочее) с последующим использованием дохода после налогообложения и возмещения затрат Управляющей компании с разрешения совета дома на нужды жилого дома, на текущий и капитальный ремонт мест общего пользования, на восстановление имущества после актов вандализма, на устранение последствий аварийных ситуаций, другие цели, не противоречащие интересам Собственника.

4.2.9. В заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

4.2.10. В случае непредставления Собственником или иными Пользователями до 23 числа текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории города нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.

V. Ответственность сторон

5.1. Ответственность Собственника:

5.1.1. В случае неисполнения Собственником или пользователями жилых и нежилых помещений обязанностей по их содержанию, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Сооптвенник несет перед Управляющей компанией и третьими лицами (другими Собственниками и нанимателями, членами их семей, имуществу которых причинен ущерб) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.1.2. Собственник, в случае выявления факта сокрытия количества фактически проживающих в данном жилом помещении человек и невнесения за них платы за услуги, несет ответственность и покрывает причиненные убытки Управляющей организации.

5.1.3. Собственник, не обеспечивший допуск должностных лиц Управляющей компании и специалистов организации, имеющих право проведения работ на системах тепло-, электро-, водоснабжения, канализации для устранения аварий и выполнения ремонтных работ, несет имущественную ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами (другими Собственниками, нанимателями, членами их семей) за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.1.4. В случае несвоевременного, т.е., позднее 23 числа месяца, следующего за расчетным месяцем, внесения платежей, предусмотренных настоящим Договором, «Собственник» обязан уплатить пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от неоплаченных в срок сумм за каждый день просрочки (п. 14, ст. 155 ЖК РФ).

5.1.5. В случае неполной оплаты коммунальных услуг Собственником Управляющая компания вправе приостановить или ограничить предоставление Собственнику одной или нескольких коммунальных услуг.

Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг производится Управляющей компанией в порядке, установленном Постановления Правительства РФ от 06.05.11 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

5.2. Ответственность Управляющей компании:

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

5.2.2. До истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, указанного в приложении № 1 к настоящему Договору, Управляющая компания обязана уведомить собственников о принятии мер для поддержания эксплуатируемого оборудования в технически исправном состоянии.

5.2.3. Ущерб, нанесенный Собственнику по вине Управляющей компанией, возмещается Управляющей компанией в соответствии с действующим законодательством. Суммы ущерба по согласованию с собственником засчитываются при расчетах платежей будущих периодов или выплачивается собственнику. Управляющая компания освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условия договора оказалось невозможным вследствие вины Собственника и нанимателей жилых помещений, в том числе несвоевременного исполнения ими своих обязанностей. Сумма ущерба причиненного аварией определяется совместной комиссией.

5.2.4. Управляющая компания не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей компании, которые возникли не по поручению Собственников.

5.2.5. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта подписанного не менее чем двумя соседями Собственника, вправе произвести расчет по количеству проживающих.

5.3. Условия освобождения от ответственности:

5.3.1. Управляющая компания не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- использования собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- неисполнения собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

5.3.2. Управляющая компания не несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества, если соопользователи помещений не профинансировали его содержание и ремонт в течении трех месяцев подряд.

5.3.3. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным выполнение Договора;
- их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.;

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

VI. Порядок расчетов по договору

6.1. Собственник, наниматель или иное лицо, занимающее жилое (нежилое) помещение на законных основаниях, вносят плату за услуги по настоящему договору по квитанциям, выданной Управляющей компанией, в порядке и сроки согласно настоящему договору.

6.2. Для Собственника жилого помещения плата по настоящему договору включает в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее – цена на жилищную услугу). Перечень услуг с указанием их объема и периодичности выполнения устанавливается Приложениями № 2 и № 3 к настоящему договору в соответствии с правилами содержания и технической эксплуатации жилищного фонда.

- плату за коммунальные ресурсы.

6.3. Ежемесячный размер платы по жилому (нежилому) помещению определяется исходя из общей площади помещения и тарифа на жилищную услугу в расчете на 1 м² жилой или нежилой (в нежилых помещениях) площади в месяц.

6.3.1. Цена на жилищную услугу (содержание и ремонт) ежегодно рассчитывается Управляющей компанией исходя из минимального перечня работ по содержанию, обслуживанию, эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, учитывая техническое состояние общего имущества жилого дома, и используется для определения размера платы за жилое (нежилое) помещение один календарный год и утверждается на общем собрании собственниками помещений МКД. При неизменном наборе работ и услуг тариф на следующий календарный год может индексироваться в пределах индекса изменения потребительских цен и согласовываться с собственниками дома.

6.3.2. Тариф, рассчитанный Управляющей компанией, доводится до сведения Собственника за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата, путем размещения на сайте или на досках объявлений.

6.3.3. В случае невыполнения или некачественного выполнения или выполнения с перерывами, превышающими установленную продолжительность, отдельных видов работ, услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, изменение размера платы за жилищную услугу определяется в порядке, установленном действующим законодательством Постановлениями Правительства РФ № 290 и № 354, № 491.

6.4. Размер платы за коммунальные ресурсы зависит от степени благоустройства жилого дома и включает в себя плату за холодную и горячую воду, тепловую энергию на отопление, электроэнергию, водоотведение.

6.4.1. Ежемесячный размер платы за коммунальные ресурсы определяется исходя из тарифов на коммунальные ресурсы, утвержденных согласно действующему законодательству, и объема потребленных коммунальных ресурсов.

6.4.2. Объем потребленных коммунальных ресурсов определяется Управляющей компанией согласно Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.

6.5. При принятии Собственниками помещений решения о проведении отдельных работ по ремонту общего имущества дома, о предоставлении услуг, не входящих в перечень, стоимость соответствующих работ, услуг, утвержденная на Общем собрании собственников, включается в объем платежей, в порядке и размерах, определенных отдельным соглашением.

6.6. Управляющая компания не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным, предъявляет Собственнику, нанимателю помещений квитанцию на оплату.

6.7. Внесение платы по предъявленной квитанции осуществляется Собственником, нанимателем жилых (нежилых) помещений в кассы Управляющей компании или на специальный расчетный счет Управляющей компании через отделения кредитных организаций, через терминалы и прочие средства оплаты, существующие на момент оплаты.

Полученные денежные средства, поступившие от населения в размере 20 руб. 20 коп. за 1 кв.м., распределяются в следующем порядке:

- на обеспечение услуг и работ по управлению многоквартирным домом не более 25,86 % (5,23 руб./кв.м) от общей суммы, поступивших денежных.

- на содержание и текущий ремонт многоквартирного дома 51,99 % (10,5 руб./кв.м) от общей суммы, поступивших денежных средств. Расход денежных средств, выделенных на содержание и текущий ремонт многоквартирного дома в размере 51,99 % (10,5 руб./кв.м) от общей поступившей суммы контролируется Советом дома.

Управляющая компания согласовывает документы на оплату планируемых работ, услуг с Советом дома.

22,15 % (4,47 руб. /кв.м) от общей суммы, поступивших денежных средств выделяются в резервный ремонтный фонд многоквартирного дома, и используются с письменного разрешения председателя Совета многоквартирного дома, а в его отсутствие заместителем председателя многоквартирного дома по согласованию с Советом дома.

6.8. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему договору устанавливается до 23 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, по реквизитам и в размере, указанным в квитанции. Место внесения платежей указано в счете-квитанции. Собственники помещений (жилых и нежилых) обязаны в квитанциях указывать показания по индивидуальным приборам учета (горячего, холодного водоснабжения и электроэнергии) снятых не ранее 23 числа текущего месяца или планируемое потребление коммунальных услуг на это число.

6.9. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за жилищную услугу. Плата за неиспользуемые помещения вносится Собственником в том же порядке, как и по заселенному жилому (нежилому) помещению.

6.10. При изменении тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания производит собственникам соответствующий перерасчет со дня их изменения.

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

VII. Прочие условия

7.1. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником или иным Пользователем в течение тридцати дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая компания не рассматривает.

7.2. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, регулируются отдельным договором, заключаемым Собственниками и Управляющей компанией после принятия соответствующего решения Собственниками в порядке, установленном ЖК РФ.

7.3. По окончании календарного года и по запросу совета дома управляющая компания предоставляет собственникам помещений отчет об исполнении договорных обязательств. Отчет предоставляется в письменной форме уполномоченному собственниками лицу и путем размещения отчета на доске объявлений или на сайте.

VIII. Порядок разрешения споров

8.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего Договора, должны быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

8.2. В случае не достижения согласия путем переговоров, разногласия подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

IX. Срок действия договора

9.1. Настоящий Договор и приложения к нему считаются подписанными с момента их акцептования (утверждения) Собственниками на общем собрании, обладающими не менее 50% доли в праве общей собственности на общее имущество в МКД и вступает в силу с момента подписания и действует в течении одного года.

9.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями к договору в письменной форме и подписываются сторонами. Договор подлежит изменению в случае принятия Закона, иного акта, устанавливающего обязательные для сторон иные правила, которые действовали при заключении Договора, путем письменного уведомления Собственника Управляющей компанией.

9.3. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр договора и приложения к нему хранится у Управляющей компании, второй экземпляр у председателя совета дома, третий экземпляр у заместителя председателя дома. К экземпляру договора Управляющей компании прилагается реестр Собственников с подписями, являющимися подписями настоящего договора со стороны Собственника (приложение № 8) и протокол общего собрания решения собственников к экземпляру договора Управляющей компании являются неотъемлемой частью настоящего Договора. По требованию собственника Управляющая компания выдает копию договора с приложениями данному собственнику.

9.4. В случае прекращения у Собственника права собственности на помещения в многоквартирном доме, данный Договор в отношении данного Собственника считается расторгнутым. При этом новый Собственник присоединяется к настоящему Договору путем его подписания.

9.5. При отсутствии письменного отказа одной из сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотра за 30 дней до окончания его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.6. Договор управления может быть расторгнут в следующих случаях:

- при изменении способа управления многоквартирным домом;
- при ликвидации Управляющей компании как юридического лица;
- на основании решения суда;
- на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

9.7. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения настоящего Договора.

Х. Приложения к настоящему Договору:

Приложение № 1 – Описание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Приложение № 2 – Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту состава общего имущества определяется для многоквартирного дома № 29 по ул. Орловская в рамках Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491, Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290, Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170.

Приложение № 3- Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом. Цена на содержание, обслуживание, текущий ремонт и управление общего имущества многоквартирного дома № 29 по ул. Орловская

Приложение № 4 - ПРАВИЛА проживания, проведения ремонтных работ, проезда и стоянки (парковки) транспорта на территории, прилегающей к многоквартирному дому.

Приложение № 5- Размер штрафных санкций за неисполнение договорных обязательств

Приложение № 6 - АКТ разграничения границ эксплуатационной ответственности Инженерного оборудования между Собственником помещения и Управляющей компанией.

Приложение № 7 Перечень коммунальных услуг, предоставляемых собственникам помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Брянск, ул. Орловская, д. 29

Приложение № 8 – Реестр Собственников помещений (жилых и нежилых)

Все указанные приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора

XI. Адреса и реквизиты сторон

Управляющая компания

Собственники помещений,

проставившие свои подписи в Реестре

ООО «Коммунальная

собственников помещений (жилых и

ремонтно-эксплуатационная служба»

нежилых)

ул. Орловская, 29

ОГРН 1133256012262

КПП 325701001

ИНН 3257007998

Директор

Сухорукова Т.В.

М.П.

