

**ДОГОВОР № 13
УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ**

г. Кострома

«20» января 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Градская» (Лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 44-000048 от 19.05.2015 г.), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Терентьева Константина Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

1. _____ являющся собственником жилого (нежилого) помещения № 61, общей площадью 53 м² в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Костромская обл. Костромской р-н. п. Караваево, ул. Штеймана д.61, кв. _____ на основании Документ № _____ от «___» _____ г., и/или представитель Собственника в лице _____, действующего в соответствии с полномочиями, основанными на _____,

2. _____ являющ _____ собственником жилого (нежилого) помещения № _____, общей площадью _____ м² в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Костромская обл. Костромской р-н. п. Караваево, ул. Штеймана д.61, кв. _____, на основании _____ № _____ от «___» _____ г., и/или представитель Собственника в лице _____, действующего в соответствии с полномочиями, основанными на _____,

3. _____ являющ _____ собственником жилого (нежилого) помещения № _____, общей площадью _____ м² в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Костромская обл. Костромской р-н. п. Караваево, ул. Штеймана д.61, кв. _____, на основании _____ № _____ от «___» _____ г., и/или представитель Собственника в лице _____, действующего в соответствии с полномочиями, основанными на _____,

4. _____ являющ _____ собственником жилого (нежилого) помещения № _____, общей площадью _____ м² в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Костромская обл. Костромской р-н. п. Караваево, ул. Штеймана д.61, кв. _____, на основании _____ № _____ от «___» _____ г., и/или представитель Собственника в лице _____, действующего в соответствии с полномочиями, основанными на _____,

с другой стороны, именуемый(ые) в дальнейшем «Собственник(и)», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, зафиксированного в протоколе № 1 от «21» декабря 2016 года, хранящегося по адресу: Костромской район, п. Караваево, ул. Штеймана, д. 61 д. 61.

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, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации органов власти Костромской области и г. Костромы.

1.4. Управление 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 от 03.04.2013 г. № 290 (далее – Минимальный перечень).

1.5. Информация об Управляющей организации, в том числе о ее службах, контактных телефонах, режиме работы указана в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока за

плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги и осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг Собственнику.

2.3. Работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома производятся в пределах границ эксплуатационной ответственности (Приложение № 2 к настоящему Договору).

2.4. Перечень общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление указано в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.5. Перечень работ и услуг включает в себя:

- Работы и услуги по управлению многоквартирным домом (Приложение № 4 к настоящему Договору);
- Работы и услуги по содержанию общего имущества (Приложение № 7 к настоящему Договору);
- коммунальные услуги (Приложение № 5 к настоящему Договору)

2.6. Изменение перечня работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома производится на основании решения Общего собрания.

Одновременно с принятием решения о внесении изменений в Перечень работ и услуг Собственники на общем собрании принимают решение о порядке оплаты работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

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, 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 и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354, надлежащего качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

3.1.4. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, предоставленному управляющей организацией или специализированной организацией, оказывающую услуги по расчетно – кассовому обслуживанию либо иным способом по согласованию Сторон.

По согласованию с Собственником Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

3.1.5. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.6. Оказывать услуги и работы не предусмотренные в составе перечня услуг утвержденных общим собранием собственников, если необходимость их проведения вызвано:

- устранение угрозы жизни и здоровью собственников, проживающих в многоквартирном доме,
- устранение последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников,
- предписанием государственных органов осуществляющих государственный надзор и контроль за техническим состоянием общего имущества многоквартирных домов,
- изменение законодательства в сфере ЖКХ.

3.1.7. Хранить и актуализировать 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 в согласованные сторонами сроки.

3.1.8. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 3 (трех) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения жалобы или претензии. При отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления обращений Управляющая организация в течение 10 (десяти) дней обязана рассмотреть и ответить на обращение;

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома, а также в офисе и на сайте Управляющей организации информацию о месте и графике приема граждан.

3.1.9. Осуществлять подготовку предложений о необходимости проведения текущего и 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.

3.1.10. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.11. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления 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.

3.1.12. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (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.

3.1.13. В течение действия указанных в Перечне работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

3.1.14. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за помещение в многоквартирном доме, коммунальные услуги не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты предоставления платежных документов.

3.1.15. Осуществлять доставку Собственнику платежных документов не позднее 20 (двадцатого) числа оплачиваемого месяца.

3.1.16. Не позднее, чем за 3 (три) дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.17. По требованию Собственника производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и 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).

3.1.18. Представлять совету дома отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора сроком на один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия. 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) и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.19. В течение срока действия настоящего Договора по требованию Собственника размещать на своем сайте либо на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома, или в офисе Управляющей организации квартальные отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору.

3.1.20. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению (ям) Собственника.

3.1.21. Представлять интересы Собственника в государственных и муниципальных органах по вопросам связанным с управлением многоквартирным домом.

3.1.22. Не допускать использования третьими лицами 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 обеспечить реализацию 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 суммы (процента), причитающейся Управляющей организации, направляются в резервный фонд.

3.1.23. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора 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.

3.1.24. Произвести или организовать проведение сверки расчетов по платежам, внесенным Собственником в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт сверки произведенных Собственником начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт сверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по Актам сверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией либо созданным ТСЖ.

3.1.25. Доводить до сведения Собственника 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.

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

3.1.27. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору.

3.1.28. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.1.29. Ежемесячно в период с 23 по 25 число текущего месяца снимать показания коллективного (общедомового) прибора учета.

3.1.30. Осуществлять снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета установленных вне жилых (нежилых) помещениях, проверку состояния таких приборов учета, но не реже 1 раза в 6 месяцев.

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

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 внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с условиями настоящего Договора.

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

3.2.5. Заключить со специализированной организацией, оказывающей услуги по расчетно-кассовому обслуживанию, договор на организацию начисления и сбора платежей с Собственника, уведомив о реквизитах данной организации Собственника.

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

3.2.7. 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 и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2.9. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое (нежилое) помещение представителей Управляющей организации.

3.2.10. Привлекать на основании соответствующего договора организацию или индивидуального предпринимателя для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета, подготовки и доставки платежных документов Собственникам, для начисления платы за коммунальные услуги, содержание и ремонт.

3.2.11. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в жилом помещении, составлять акт об установлении количества граждан, производить перерасчет начислений по коммунальным услугам, согласно составленного акта;

3.2.12. Управляющая организация имеет право использовать помещения общего имущества собственников для осуществления работ, непосредственно связанных с обслуживанием и управлением данным домом;

3.2.13. Самостоятельно, без согласования с Собственниками помещений многоквартирного дома, принимать решение о проведении ремонтных работ или других технических мероприятий относящихся как подготовки многоквартирного дома к сезонной эксплуатации так и при возникновении аварийных ситуациях с составлением соответствующих документов;

3.2.14. По окончании проведения ремонтных работ по причинам, которые указаны в п. 3.1.6 настоящего Договора, в случае, когда необходимые денежные средства на оплату выполненных работ отсутствуют на лицевом счете дома, Управляющая организация вправе выставить счет на оплату, разделив стоимость работ между Собственниками и Пользователями, пропорционально занимаемой площади помещения.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные решением общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме самостоятельно ообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его 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 (Приложение № 6 к настоящему Договору);

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 выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не 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 в многоквартирном доме;

з) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение 5 (пяти) 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 внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником 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.

- 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 помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время;

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за 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, 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. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с п. 4.14. настоящего Договора.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

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 раскрытия информации в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

4. ПЛАТА ЗА ПОМЕЩЕНИЕ, КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

4.1. Цена Договора определяется общей стоимостью услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в год (Приложение № 7 к настоящему Договору).

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества устанавливается на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации.

4.3. В случае если по истечении одного года с момента заключения договора размер платы за содержание и ремонт общего имущества не установлен на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, размер платы устанавливается с учетом нормативно-правовых актов органов местного самоуправления..

4.4. На момент заключения договора размер ежемесячной платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома составляет **16 руб. 96 коп. с 1 м² общей площади помещения**, принадлежащего Собственнику.

4.5. Стоимость услуги за управление многоквартирным домом Управляющей организации устанавливается в размере **15 %** от суммы начисленной собственникам за содержание и ремонт помещения с учетом стоимости услуги специализированной организации, оказывающей услуги по расчетно-кассовому обслуживанию, а так же **15 %** от средств получаемых от использования общих нежилых помещений собственников (в том числе и средств поступающих от использования общего имущества).

4.6. Услуги специализированной организации, оказывающей услуги по расчетно-кассовому обслуживанию, списываются с лицевого счета дома. Услуги специализированной организации, оказывающей услуги по расчетно-кассовому обслуживанию, могут быть изменены в связи с изменением условий договора, заключенного между Управляющей компанией и специализированной организацией.

4.7. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным для ресурсоснабжающей организации в порядке, определенном законодательством Российской Федерации. 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.

4.8. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.9. Плата за содержание и ремонт вносится собственником или по поручению собственника нанимателем до 25 числа месяца, следующего за расчетным.

4.10. Основанием для внесения платы за помещение, коммунальные услуги является счет-квитанция, счет фактура выставляемый на бумажном носителе Управляющей организацией или организацией, оказывающей услуги по расчетно-кассовому обслуживанию ежемесячно по адресу регистрации объекта.

4.11. Плата за коммунальные услуги может вноситься Собственником непосредственно в адрес Ресурсоснабжающей организации, с которой Управляющей организацией заключен договор на поставку соответствующих коммунальных ресурсов, при условии принятия такого решения Общим собранием Собственников.

4.12. Неподписание договора управления многоквартирным домом, утвержденного решением Общего собрания, а также неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не освобождает Собственника от обязанности по внесению платы за помещение.

4.13. Льготы по оплате жилищно-коммунальных услуг предоставляются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.14. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения подлежит изменению в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства

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 собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354.

4.16. Услуги Управляющей организации, непредусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

4.17. Решением общего собрания собственники вправе установить целевой сбор, предназначенный для создания резервного фонда. Средства резервного фонда используются на выполнение работ и/или услуг утвержденных общим собранием Собственников помещений и/или Советом многоквартирным домом; для проведения непредвиденных неотложных работ и услуг, влекущих нанесение ущерба Собственникам и их имуществу, а так же для оплаты коммунальных ресурсов, отпущенных на общедомовые нужды, в размере превышающем установленный законодательством норматив потребления.

4.18. При принятии решения об установлении размера целевого сбора, собственники в обязательном порядке учитывают расходы Управляющей организацией, связанные с начислением, сбором и учётом данных денежных средств.

4.19. После получения решения собственников (оформленного в виде протокола) Управляющая организация осуществляет начисление, сбор и учёт данных денежных средств и выставляет платёжные документы собственнику на оплату целевого сбора в установленном собственниками размере.

4.20. В случае принятия решения общим собранием собственников о выполнении работ по содержанию общего имущества за счет средств целевого сбора, уполномоченный(ые) представитель(и) общим собранием собственников, согласовывают сметную стоимость работ, принимают участие в приемке выполненных работ и подписывают акт выполненных работ.

В случае если фактическая стоимость выполненных работ превышает совокупный размер целевых средств, собранных/собираемых для выполнения данных работ, Управляющая организация выставляет разницу собственникам пропорционально занимаемым площадям, в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.21. Акты выполненных работ подписываются представителем Управляющей компании, с одной стороны, и Председателем Совета многоквартирного дома, либо при невозможности подписания Председателем, иным членом Совета, с другой стороны. В случае если в многоквартирном доме не выбран Совет дома, акты выполненных работ имеет право подписать любой Собственник помещения в данном доме.

5. УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ.

5.1. Характеристика жилого помещения № 61:

Площадь – 53 м².

Отапливаемая площадь - 53 м².

Количество лиц проживающих в помещении – _____ человек.

5.2. Сведения о наличии приборов учета:

Адрес: Костромская область, Костромской район, п. Караваево, ул. Штеймана, д. 61 кв. <u>61</u>					
Наличие приборов учета	Тип и номер	Дата установки	Дата опломбирования	Место установки	Срок проведения очередной проверки
ГВС	1.				
	2.				
ХВС	1.				
	2.				
Газовый	1.				
Электросчетчик	1.				
Наличие мер социальной поддержки по оплате КУ.					

5.3. Управляющая организация приступает к предоставлению коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации, или с даты заключения договора управления многоквартирным домом.

5.4. Собственник (потребитель коммунальных услуг в многоквартирном доме) вносит плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды) пропорционально зарегистрированной общей площади помещения Собственника.

5.5. Приостановление или ограничение предоставления коммунальной услуги производится в случаях, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах:

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

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

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

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

- получения Управляющей организацией предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги со дня, указанного в документе соответствующего органа;

- неполной оплаты Собственником коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления). Под неполной оплатой потребителем коммунальной услуги понимается наличие у потребителя задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 2 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного потребителем-должником с исполнителем соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении потребителем-должником условий такого соглашения.;

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

5.6. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней со дня устранения причин приостановки, в том числе со дня полного погашения задолженности или заключения соглашения о порядке погашения задолженности.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ДОГОВОРА.

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

6.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени согласно действующего законодательства.

6.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесении за них оплаты по Договору, после предупреждения Собственника помещения, Управляющая организация вправе произвести расчет оплаты по Договору исходя из количества проживающих в ней лиц, в порядке предусмотренном «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354.

6.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6.5. В случае неисполнения Собственниками обязательств по надлежащему содержанию находящихся в их собственности жилых и нежилых помещений, что повлекло возникновение аварийной ситуации в доме, Собственники помещений несут ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за ущерб, причиненный подобными действиями в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.6. Собственники помещений, заранее проинформированные, но не обеспечившие допуск сотрудников Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут ответственность за ущерб, причиненный подобными действиями перед Управляющей организацией и третьими лицами в соответствии с законодательством РФ.

6.7. Возмещение ущерба третьим лицам, возникшего вследствие выхода из строя электрооборудования, внутридомовых электрических сетей, по причине использования собственниками помещений не сертифицированных электробытовых приборов или приборов повышенной мощности без соответствующего разрешения, производится Собственником, в помещении котором использовались приборы повышенной мощности.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке по инициативе Собственника 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 30 (тридцать) календарных дней до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения и листов голосования общего собрания;

- нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ предусмотренных настоящим Договором, оформленных надлежащим образом путем составления Актов согласно законодательства РФ.

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В связи с окончанием срока действия Договора.

7.1.4. В судебном порядке.

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

7.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через 30 (тридцать) календарных дней с момента получения другой Стороной письменного уведомления.

7.3. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

7.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

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

7.6. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Собственники, обязан компенсировать фактически понесенные Управляющей организацией затраты, в том числе затраты на поставку в многоквартирный дом коммунальных ресурсов.

8. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

8.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты обращения информации 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 с положениями пп. 8.2 - 8.5 настоящего Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или нереагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (ГЖИ, 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.

8.2. 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 и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных настоящим Договором.

