

СОГЛАШЕНИЕ № 8

об изложении Договора управления № 110 от «30» апреля 2008 г.
многоквартирным домом № 2 по улице Колхозная, г. Кимры в новой редакции

г. Кимры

«16» сентября 2014 год.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Тверская область, г. Кимры, улица Колхозная, д. 2, именуемые в дальнейшем по тексту «**Собственники или Собственники помещений**», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Кимрская дирекция единого заказчика»**, член НП СРО «Тверской Управдом», действующее на основании Лицензии № 000030, выданной Главным управлением «Государственная жилищная инспекция» Тверской области 20.04.2015 г., именуемое в дальнейшем по тексту «**Управляющая организация**», в лице директора Черепанина Геннадия Васильевича, действующего на основании Устава, в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее по тексту также – МКД) с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению изложить Договор управления № 110 от 30 апреля 2008 г. многоквартирным домом № 2 по улице Колхозная г. Кимры Тверской области в новой редакции, утвержденной протоколом общего собрания собственников помещений № 9 от «16» сентября 2014 года.

2. Ввести в действие нижеизложенный договор управления, включая приложения к нему:

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ № 110 от 30 апреля 2008 года
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
№ 2 по улице Колхозная г. Кимры
(в редакции утвержденной протоколом общего
собрания собственников помещений № 9 от «16» сентября 2014 года)**

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Тверская область, г. Кимры, улица Колхозная, д. 2, именуемые в дальнейшем по тексту «**Собственники или Собственники помещений**», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Кимрская дирекция единого заказчика»**, член НП СРО «Тверской Управдом», действующее на основании Лицензии № 000030, выданной Главным управлением «Государственная жилищная инспекция» Тверской области 20.04.2015 г., именуемое в дальнейшем по тексту «**Управляющая организация**», в лице директора Черепанина Геннадия Васильевича, действующего на основании Устава, в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее по тексту также – МКД) с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключен в целях:

- обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме;
- надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- решения вопросов пользования общим имуществом в многоквартирном доме.

1.2. Настоящий Договор заключен на условиях, определенных в решениях общего собрания собственников помещений в МКД № 2 по улице Колхозная г. Кимры, хранящихся по месту нахождения Управляющей организации.

1.3. Условия настоящего Договора устанавливаются одинаковыми для всех Собственников помещений МКД.

1.4. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления данным МКД. Между общими собраниями собственников помещений управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая организация в соответствии с решениями собственников помещений многоквартирным домом.

1.5. Местом исполнения Договора является место нахождения многоквартирного дома.

1.6. Собственники помещений и Управляющая организация при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом обязаны руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами гражданского и иного законодательства.

2. Предмет договора.

2.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений в течение срока действия Договора за плату обязуется:

- а) выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению МКД;
- б) оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее имущество в МКД или общее имущество) в порядке, установленном в разделе 6 Договора;
- в) оказывать услуги по организации выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД в порядке, указанном в разделе 10 Договора.
- г) обеспечивать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме (далее – потребителям), в порядке, установленном в разделе 8 Договора;
- д) осуществлять иную, направленную на достижение целей управления МКД, деятельность.

2.2. Перечень работ и (или) услуг по управлению МКД, а также перечень работ и (или) услуг по содержанию общего имущества в МКД, выполняемых и (или) оказываемых Управляющей организацией за определенную настоящим Договором плату, составляющую доход Управляющей организации, определен в Разделах I, II Приложения № 2 к настоящему Договору.

2.3. Перечень работ и (или) услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД выполняемых и (или) оказываемых специализированными, подрядными организациями на основании договоров, заключенных Управляющей организацией от своего имени, но за счет и в интересах Собственников помещений в МКД, определен в Разделе III Приложения № 2 и в Приложении № 3 к настоящему Договору. Плата за работы и (или) услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, выполняемые и (или) оказываемые специализированными, подрядными организациями, определена в Разделах III, IV Приложения № 2 к настоящему Договору, и не является доходом Управляющей организации.

2.4. Перечень работ и (или) услуг по управлению МКД, работ и (или) услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД может быть изменен по решению общего собрания Собственников помещений в МКД в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

2.5. Управляющая организация обеспечивает предоставление потребителям следующего перечня коммунальных услуг: отопление, горячая вода, холодная вода, отведение сточных вод - путем заключения от своего имени, но за счет и в интересах Собственников помещений и иных лиц, пользующихся помещениями в МКД, договоров с ресурсоснабжающими организациями о приобретении коммунальных ресурсов для обеспечения потребителей коммунальными услугами. Денежные средства, поступившие Управляющей организации от потребителей в счет оплаты за коммунальные услуги, не являются доходом Управляющей организации.

2.6. Общие сведения по МКД, состав общего имущества в МКД, в отношении которого будут выполняться и (или) оказываться работы и (или) услуги по управлению, по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации при исполнении настоящего Договора приведены в Приложении № 1 к Договору.

2.7. На отношения Сторон по Договору распространяются положения главы 39 ГК РФ, регулирующие отношения по договору возмездного оказания, в части работ и (или) услуг по управлению МКД, а также работ и (или) услуг по содержанию общего имущества в МКД (перечисленных в Разделах I, II Приложения № 2 к Договору), выполняемых и (или) оказываемых Управляющей организацией либо привлеченными ею третьими лицами.

На отношения Сторон по Договору распространяются положения главы 49 ГК РФ и 52 ГК РФ, регулирующие отношения по агентскому договору, в части обеспечения предоставления коммунальных услуг, а также работ и (или) услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД (перечисленных в Разделе III Приложения № 2 и в Приложении № 3 к Договору), выполняемых и (или) оказываемых ресурсоснабжающими организациями, специализированными, подрядными организациями на основании договоров, заключенных Управляющей организацией от своего имени, но за счет и в интересах Собственников помещений МКД.

3. Порядок информационного взаимодействия собственников помещений и Управляющей организации при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом

3.1. Управляющая организация в Информационном листе к Договору предоставляет Собственникам помещений и потребителям следующую информацию:

- об Управляющей организации, в том числе о ее службах, включая информацию об аварийно-диспетчерской службе, контактных телефонах, режиме работы;
- о размерах тарифов на коммунальные ресурсы, о порядке и форме оплаты за коммунальные услуги, о наличии общедомовых приборов учета, о показателях качества коммунальных услуг, и иной информации, касающейся предоставления коммунальных услуг;

-другая информация, включая сведения о контролирующих организациях;

Управляющая организация поддерживает актуальность сведений, приведенных в Информационном листе к Договору. Внесение изменений и (или) дополнений в Информационный лист не является внесением изменений и (или) дополнений в условия Договора. Информационный лист к Договору выдается Собственнику на основании его обращения.

3.2. Сбор, обработка и хранение информации о всех собственниках помещений и потребителях в многоквартирном доме осуществляется Управляющей организацией в соответствии со Стандартами управления многоквартирным домом, а с начала функционирования государственной информационной системы ЖКХ – в установленном законодательством порядке с использованием системы.

3.3. Собственники помещений в целях взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом вправе решением общего собрания собственников помещений в МКД определить уполномоченных лиц. Информация о таких лицах, их контактных телефонах, сроке действия полномочий доводится до сведения Управляющей организации путем письменного уведомления с приложением соответствующего протокола общего собрания.

3.4. Информация о деятельности по управлению многоквартирными домами в объеме и сроки, установленные законодательством, размещается Управляющей организацией на сайте ООО «КДЕЗ» в сети Интернет (www.kimrydez.ru), на официальный сайт Государственной корпорации – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства в сети Интернет (www.reformagkh.ru) или в государственной информационной системе ЖКХ (dom.gosuslugi.ru) в порядке, установленном жилищным законодательством.

3.5. В целях исполнения Договора, Управляющая организация представляет потребителям необходимую информацию в указанном ниже порядке:

3.5.1. путем размещения нижеследующей информации на подъездах многоквартирного дома либо на первых этажах (или в иных местах) в подъездах многоквартирного дома:

- о созыве общего собрания собственников помещений в МКД по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом, о результатах такого собрания – в сроки, установленные в Жилищном кодексе РФ;
- ежегодный отчет об исполнении Договора за предыдущий календарный год – в течение II-III квартала года, следующего за отчетным годом;
- о временных перерывах в предоставлении коммунальных услуг, связанных с проведением ремонтных работ на внутридомовых инженерных сетях или на централизованных системах инженерно-технического обеспечения коммунальными ресурсами (при наличии такой информации в Управляющей организации);
- иной информации (в том числе информационного и рекламного характера).

3.5.2. путем указания информации в платежном документе (в том числе на обратной стороне платежного документа):

- о телефонах аварийно-диспетчерских служб;
- об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и за коммунальные услуги, взносов на капитальный ремонт – не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься такая плата в ином размере. В случаях, когда решение государственного регулирующего органа о начале применения новых тарифов на коммунальные ресурсы или нормативов потребления коммунальных услуг принято в течение указанного срока, информация об изменении размера платы за коммунальные услуги доводится до сведения потребителей при предоставлении платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги с применением соответствующих новых тарифов на коммунальные ресурсы или нормативов потребления коммунальных услуг;
- о внесении платы за коммунальные услуги в ресурсоснабжающую организацию в случаях, допускаемых жилищным законодательством, и о порядке внесения такой платы – при представлении первого платежного документа для внесения в таком порядке платы за все или некоторые коммунальные услуги, по которым соответствующее решение принято общим собранием собственников, начиная с даты, указанной таким собранием;

- о платежных агентах Управляющей организации, с которыми Управляющая организация заключила договор на прием платы граждан, подлежащей внесению Управляющей организации по Договору, о порядке уплаты (в том числе о размерах) вознаграждения при внесении потребителями такой платы через платежных агентов – при представлении первого платежного документа, по которому плата может вноситься через платежных агентов;

- о дате передачи потребителями показаний индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, не позднее которой потребитель может реализовать свое право на передачу Управляющей организации таких показаний для целей их учета в расчете размера платы за коммунальные услуги в соответствующем расчетном периоде;

в) о ежемесячных показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов;

- иной информации (в том числе информационного и рекламного характера).

3.5.3. путем передачи в устной или письменной форме информации лично потребителю или путем направления в адрес потребителя почтового отправления:

- о правильности расчетов за оказанные и предоставленные услуги и выполненные работы;

- о помесечных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг;

- иной информации.

3.6. Управляющая организация размещает на информационных стендах, расположенных в помещении Управляющей организации, информацию, предусмотренную действующим жилищным законодательством.

3.7. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, владеющих (пользующихся) помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства

В соответствии Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ не требуется согласие субъекта персональных данных для осуществления обработки персональных данных Управляющей организацией, в том числе в случае реализации Управляющей организацией своего права на уступку прав требований по Договору.

При привлечении Управляющей организацией представителей для осуществления расчетов с нанимателями жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, собственниками жилых помещений и взимания платы за жилое помещение и коммунальные услуги согласие субъектов персональных данных на передачу персональных данных таким представителям не требуется (ч. 16 ст. 155 ЖК РФ).

4. Обязанности Сторон.

4.1. Обязанности Управляющей организации:

4.1.1. Выполнять собственными силами работы и (или) услуги по управлению МКД, а также перечень работ и (или) услуг по содержанию общего имущества в МКД, предусмотренных в Разделах I, II Приложения № 2 к настоящему Договору. При необходимости привлекать для выполнения отдельных работ и (или) услуг третьих лиц.

4.1.2. Обеспечить выполнение работ и (или) услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, предусмотренных в Разделе III Приложения № 2 и в Приложении № 3 к настоящему Договору, путем привлечения специализированных, подрядных организаций, в том числе индивидуальных предпринимателей на основании договоров, заключенных Управляющей организацией от своего имени, но за счет и в интересах Собственников помещений в МКД, в том числе:

а) осуществлять выбор специализированных, подрядных организаций, в том числе индивидуальных предпринимателей для выполнения работ и (или) оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД;

б) осуществлять контроль за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;

в) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения специализированными, подрядными организациями, том числе индивидуальными предпринимателями договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;

г) обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД путем заключения соответствующих договоров с обслуживающими организациями. Выявлять причины возникновения аварийных ситуаций.

4.1.3. Обеспечить содержание общего имущества в МКД в соответствии с требованиями нормативных актов, а также санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

4.1.4. Подготавливать предложения по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в МКД для их рассмотрения общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме на очередной период. Выявлять необходимость проведения работ по текущему ремонту общего имущества в МКД.

4.1.5. Предоставлять потребителям коммунальные услуги, определяемые степенью благоустройства многоквартирного дома, путем обеспечения постоянной готовности инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, к осуществлению поставок коммунальных ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг потребителям в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 (далее по тексту - Правилами предоставления коммунальных услуг), а также обеспечения аварийно-диспетчерского обслуживания потребителей, учета и контроля показаний общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов. Осуществлять контроль за качеством коммунальных услуг.

Управляющая организация обеспечивает предоставление потребителям следующего перечня

коммунальных услуг: отопление, горячая вода, холодная вода, отведение сточных вод - путем заключения от своего имени, но за счет и в интересах Собственников помещений МКД договоров с ресурсоснабжающими организациями о приобретении коммунальных ресурсов для обеспечения потребителей коммунальными услугами.

4.1.6. По требованию потребителей (Собственника(-ов) или иных лиц, пользующихся помещениями МКД), фиксировать факт непредоставления коммунальной услуги или предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества, а также выявлять причины непредоставления коммунальной услуги или предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества, принимать меры к устранению выявленных недостатков.

4.1.7. Хранить и актуализировать техническую документацию на МКД и иные, связанные с управлением таким домом документы. При необходимости обеспечить изготовление (восстановление) отсутствующей технической документации на МКД. Расходы Управляющей организации на ее изготовление возмещаются Собственниками помещений.

4.1.8. Организовать и осуществлять расчеты за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги с Собственниками и пользователями помещений, ресурсоснабжающими организациями, специализированными, подрядными организациями, том числе индивидуальными предпринимателями.

Вести учет платежей Собственников и пользователей помещений в МКД за жилое помещение и коммунальные услуги, вести учет расходов на выполнение работ и (или) услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

4.1.9. Ежемесячно направлять платежный документ на оплату за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата.

4.1.10. Вести претензионную, исковую работу при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, из договоров поставки коммунальных ресурсов в целях обеспечения потребителей коммунальными услугами.

4.1.11. На основании письменной заявки потребителя составлять акты о нанесении ущерба общему имуществу в МКД, жизни, здоровью или имуществу Собственников помещений или иных лиц, пользующихся помещениями в МКД, в связи с авариями, отсутствием или некачественным предоставлением жилищных и коммунальных услуг.

4.1.12. Производить перерасчет размера платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги в случаях и в соответствии с порядком, установленными действующим законодательством.

4.1.13. Принимать и рассматривать заявки, предложения и обращения Собственников и пользователей помещений в МКД. Организовать и вести прием Собственников помещений по вопросам, касающимся управления МКД.

Предоставлять на заявления, обращения, претензии Собственников и пользователей помещений в МКД, исходя из их содержания и смысла, ответы одним из следующих способов: письменные разъяснения; путем составления акта представителем Управляющей организации; путем выполнения работ и (или) услуг.

Предоставлять Собственникам и пользователям помещений в МКД сведения о правильности начисления предъявленных по платежному документу к уплате размеров платы по Договору за жилое помещение, коммунальные услуги, взносов на капитальный ремонт, о наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией штрафов, пеней.

4.1.14. Ежегодно представлять Собственникам помещений отчет об исполнении Договора за предыдущий календарный год, о размере поступивших и использованных денежных средств, в течение II-III квартала года, следующего за отчетным годом.

4.1.15. Нести иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством.

4.2. Обязанности Собственников и иных пользователей помещений.

4.2.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги по настоящему Договору, уплачивать взносы на капитальный ремонт.

4.2.2. Предоставлять Управляющей организации информацию, необходимую для расчета платы за коммунальные услуги, в порядке и в сроки, установленные Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг.

Извещать Управляющую организацию об изменении условий пользования коммунальными услугами в связи с изменением числа проживающих в жилом помещении лиц:

- о временно проживающих в жилом помещении лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 5-ти дней подряд, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений (с даты их вселения), в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;

- о временном отсутствии потребителей в жилом помещении с указанием периода отсутствия.

4.2.3. Обеспечивать работникам Управляющей организации (в том числе работникам обслуживающих,

подрядных организаций, работникам аварийных служб) доступ в принадлежащее (занимаемое) собственником или иным потребителем помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, конструктивных элементов дома - в заранее согласованное время, для выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.2.4. Обеспечивать работникам Управляющей организации доступ в принадлежащее (занимаемое) собственником или иным потребителем помещение для проверки наличия или отсутствия индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, и их технического состояния, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях таких приборов учета, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.2.5. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, конструктивных элементах дома немедленно сообщать о них письменно или устно по телефону Управляющей организации и (или) в аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности - принимать все доступные меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий;

4.2.6. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета, нарушения целостности пломб немедленно сообщать об этом в Управляющую организацию в письменной форме.

4.2.7. При обнаружении нарушений качества предоставления коммунальных услуг (предоставления ненадлежащего качества или отсутствии коммунальной услуги) своевременно сообщать об этом письменно или устно по телефону в Управляющую организацию и (или) в диспетчерскую службу Управляющей организации.

4.2.8. При неиспользовании помещения сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии в помещении проживающих потребителей.

4.2.9. В случае заключения собственниками помещений и иными потребителями договоров на предоставление телекоммуникационных услуг письменно уведомлять Управляющую организацию о дате и времени выполнения работ на объектах общего имущества в многоквартирном доме, не позднее, чем за 2 рабочих дня до планируемого дня выполнения таких работ.

4.2.10. Использовать помещения, а также общее имущество в МКД в соответствии с их назначением. Соблюдать правила пользования помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц – пользователей помещений МКД.

4.2.11. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств.

4.2.12. Содержать и поддерживать помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет ремонт внутри помещения. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, немедленно принимать меры к их устранению.

4.2.13. Собственники и потребители, пользующиеся помещениями в многоквартирном доме, обязаны 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) самовольно не демонтировать и не отключать обогревающие элементы, самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении;

г) не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг; не подключать и не использовать без согласования с Управляющей организацией водонагреватели;

д) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды); не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;

е) самовольно не присоединять оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

ж) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества в МКД, загрязнению придомовой территории;

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

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

к) не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям

безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организацией.

4.2.14. За свой счет производить ремонт общего имущества в МКД, в случае его повреждения по вине Собственника или пользователя помещений.

4.2.15. Обеспечить за счет Собственника оснащение принадлежащих ему помещений индивидуальными и общими (для коммунальных квартир) приборами учета потребляемых коммунальных услуг, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию в соответствии с требованиями законодательства об энергосбережении, Правил предоставления коммунальных услуг и иных нормативных актов.

Согласовывать с Управляющей организацией схему установки индивидуальных и общих (для коммунальных квартир) приборов учета коммунальных услуг.

4.2.16. Обеспечить надлежащую техническую эксплуатацию, сохранность и своевременную замену индивидуальных и общих (для коммунальных квартир) приборов учета потребляемых коммунальных услуг с учетом требований Правил предоставления коммунальных услуг и иных нормативных актов.

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

Производить оплату за повторное опломбирование индивидуальных и общих (для коммунальных квартир) приборов учета коммунальных услуг в связи с нарушением пломбы или знаков поверки потребителем или третьим лицом.

4.2.17. При расторжении настоящего Договора возместить Управляющей организации фактически понесенные ею расходы, связанные с выполнением работ и (или) услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД, по коммунальным услугам.

4.2.18. Обеспечить личное участие или участие доверенного лица на общем собрании собственников помещений в МКД.

4.2.19. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных лиц с условиями настоящего Договора.

4.2.20. Нести иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством.

5. Права Сторон.

5.1. Управляющая организация имеет право:

5.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору. Самостоятельно определять и привлекать для целей исполнения обязательств по Договору, в том числе работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, иных лиц (специализированные, подрядные организации, индивидуальных предпринимателей).

5.1.2. Требовать от Собственников или пользователей помещений своевременного внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

5.1.3. Принимать меры по взысканию с Собственников и пользователей помещений МКД задолженности по платежам, предусмотренным настоящим договором. В случае нарушения срока внесения платы по Договору требовать уплаты пеней в размере, установленном законом.

5.1.4. Требовать от Собственника или пользователя помещения полного возмещения убытков, возникших по его вине, в том числе в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников обслуживающих, подрядных организаций, работников аварийных служб) в случаях, когда такой допуск требуется в соответствии с нормами жилищного законодательства.

5.1.5. Требовать от Собственника и пользователя помещения возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в МКД.

5.1.6. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг потребителям в соответствии с порядком, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

В том случае, если потребитель-должник уклоняется от получения под расписку предупреждения (уведомления) Управляющей организации об ограничении или приостановлении предоставления коммунальной услуги, Управляющая организация вправе составить акт об отказе потребителя-должника от получения такого предупреждения (уведомления) с участием представителя Управляющей организации и одного незаинтересованного лица. После этого Управляющая организация вправе направить указанное предупреждение (уведомление) потребителю-должнику способом, позволяющим определить дату получения такого извещения (заказным письмом с описью вложения, телеграммой).

При направлении Управляющей организацией потребителю-должнику предупреждения (уведомления) заказным письмом, телеграммой, но по обстоятельствам, зависящим от потребителя-должника, им не полученным, такое извещение считается доставленным такому потребителю-должнику в соответствии с ч. 1 ст. 165.1 ГК РФ.

5.1.7. Требовать допуска работников Управляющей организации (в том числе работников

обслуживающих, подрядных организаций, работников аварийных служб) в принадлежащее (занимаемое) собственником или иным потребителем помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, конструктивных элементов дома - в заранее согласованное время, для выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

5.1.8. Требовать допуска работников Управляющей организации в принадлежащее (занимаемое) собственником или иным потребителем помещение для проверки наличия или отсутствия индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, и их технического состояния, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях таких приборов учета, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.

5.1.9. Требовать оплаты за повторное опломбирование индивидуальных и общих (для коммунальных квартир) приборов учета коммунальных услуг в связи с нарушением пломбы или знаков поверки потребителем или третьим лицом.

5.1.10. Вносить предложения на рассмотрение общим собранием собственников помещений в МКД о пересмотре размера платы за содержание, текущий ремонт общего имущества в МКД, об увеличении взносов на капитальный ремонт.

5.1.11. В случае возникновения аварийной ситуации и необходимости незамедлительного проведения непредвиденных работ по ремонту общего имущества (в целях обеспечения безопасности жизни, здоровья граждан, сохранности имущества физических и юридических лиц, государственного и муниципального имущества) самостоятельно принять решение об использовании денежных средств Собственников помещений, внесенных на текущий ремонт общего имущества МКД, а при их недостаточности выполнить необходимые работы за счет денежных средств Управляющей организации с последующим вынесением на рассмотрение общим собранием Собственников помещений вопроса о порядке и сроке возмещения Управляющей организации понесенных расходов.

5.1.12. Пользоваться подсобными, вспомогательными, техническими помещениями мест общего пользования в МКД для хранения инвентаря и оборудования, необходимого для обслуживания МКД.

5.1.13. По решению общего собрания собственников о выборе Управляющей организации уполномоченным лицом на заключение договоров об использовании общего имущества в многоквартирном доме (в т.ч. договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) заключать такие договоры с третьими лицами на условиях, определенных решением общего собрания, действуя от имени собственников и в их интересах.

5.1.14. В случае выявления несанкционированной реконструкции, перепланировки и (или) переоборудования в помещениях Собственников, в местах общего пользования, повлекших или могущих повлечь причинение ущерба общему имуществу в МКД или уменьшение его размеров, вправе потребовать от Собственников привести конструкции и коммуникаций помещений дома в прежнее состояние за счет средств Собственников, виновных в этом. В случае невыполнения Собственником указанного требования обратиться в суд.

5.1.15. Представлять интересы Собственников помещений в государственных и других учреждениях, организациях по вопросам, связанным с содержанием и эксплуатацией общего имущества в МКД, с предоставлением коммунальных услуг.

5.1.16. В целях исполнения настоящего Договора осуществлять обработку персональных данных Собственников и иных пользователей помещений в МКД. Объем указанной информации, условия обработки и передачи персональных данных граждан иным лицам определяются в Приложении 4 к настоящему Договору.

5.1.17. Размещать на платежных документах рекламную и иную информацию.

5.1.18. Иные права, предусмотренные законодательством и настоящим Договором.

5.2. Собственники и пользователи помещений имеют право:

5.2.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему Договору.

5.2.2. Собственники помещений и иные потребители вправе по спорным вопросам, возникающим у них с работниками аварийно-диспетчерских служб, подрядных, специализированных организаций, выполняющих работы и (или) услуги по содержанию и ремонту общего имущества, обращаться для решения таких вопросов к Управляющей организации.

5.2.3. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, за коммунальные услуги в случае и в порядке, которые установлены жилищным законодательством и Правилами предоставления коммунальных услуг, в том числе при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

5.2.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения или ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по договору в порядке и размере, предусмотренном законодательством.

5.2.5. Получать от Управляющей организации сведения о правильности начисления предъявленных по платежному документу к уплате размера платы по Договору за жилое помещение и коммунальные услуги, взносов на капитальный ремонт, о наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией штрафов, пеней.

5.2.6. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества выполненных работ, предоставляемых коммунальных услуг.

5.2.7. Собственники помещений вправе осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору в порядке, предусмотренном в разделе 13 настоящего Договора.

5.2.8. Получать от Управляющей организации ежегодный отчет об исполнении Договора за предыдущий календарный год, о размере поступивших и использованных денежных средств, в течение II-III квартала года, следующего за отчетным.

5.2.9. Участвовать в планировании работ по текущему ремонту общего имущества в МКД, принятии решений по изменению перечня работ.

5.2.10. В случае необходимости проведения ремонтных работ на внутриквартирном инженерном оборудовании вправе обратиться в Управляющую организацию с заявлением о временной приостановке подачи в помещение коммунальных ресурсов и (или) при необходимости об опорожнении элементов внутридомовых систем инженерных коммуникаций. Данные работы выполняются Управляющей организацией или обслуживающей организацией за дополнительную плату.

5.2.11. Собственники, обладающие не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме, вправе обратиться в письменной форме в Управляющую организацию для организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

5.2.12. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение в МКД, предусмотренные действующим законодательством.

6. Порядок выполнения работ и оказания услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, порядок их приемки.

6.1. Перечень работ, услуг, в том числе периодичность и сроки (график) их выполнения, включает работы, услуги, исходящие из Минимального перечня работ, услуг, выполнение (оказание) которых обеспечивает надлежащее содержание общего имущества в МКД (далее – минимально необходимые работы, услуги), приведен в Приложении № 2 к Договору и содержит:

а) Перечень работ и услуг, оказываемых Управляющей организацией по управлению МКД, носящих регулярный характер их выполнения (оказания) в течение всего срока действия Договора (раздел 1 Приложения № 2 к Договору);

б) Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в МКД, предоставляемых Управляющей организацией, носящих регулярный характер их выполнения (оказания) в течение всего срока действия Договора (раздел 2 Приложения № 2 к Договору);

в) Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в МКД, выполняемых специализированными, подрядными организациями, носящих регулярный или периодический характер (по мере возникновения необходимости) их выполнения в течение всего срока действия Договора (раздел 3 Приложения № 2 к Договору).

6.2. На каждый очередной период в течение срока действия настоящего Договора Управляющая организация подготавливает для Собственников помещений предложение о видах работ по текущему ремонту общего имущества в МКД в целях обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД и выносит его на решение общего собрания собственников помещений.

6.3. Перечень (план) работ по текущему ремонту общего имущества в МКД на соответствующий период в течение срока действия настоящего Договора принимается общим собранием собственников помещений на основании предложений Управляющей организации и отражается в Приложении № 3 к Договору.

В случае, если Собственники помещений не принимают решения об утверждении перечня работ по текущему ремонту, предложенного Управляющей организацией в целях обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, Управляющая организация вправе выполнить необходимый объем работ за счет денежных средств, имеющихся на лицевом счете многоквартирного дома, а в случае их недостаточности компенсировать понесенные расходы за счет будущих платежей Собственников помещений, вносимых на текущий ремонт общего имущества в МКД либо потребовать возмещения понесенных расходов с Собственников помещений в судебном порядке.

6.4. Порядок организации выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества определен в разделе 10 настоящего Договора.

6.5. Собственники помещений вправе принять решение о выполнении работ, услуг по уборке и санитарно-гигиенической очистке мест общего пользования и (или) работ по содержанию придомовой территории многоквартирного дома самостоятельно (собственными силами) без включения платы за

данные работы (услуги) в плату за жилое помещение, вносимую Управляющей организации.

6.6. Перечень работ, услуг в части включенных в него минимально необходимых работ, услуг не подлежит изменению в течение всего срока действия Договора.

6.7. Перечень работ, услуг может изменяться по предложению собственников помещений или Управляющей организации в следующих случаях:

а) при включении дополнительных работ, услуг, не предусмотренных Минимальным перечнем работ, услуг;

б) при исключении всех или отдельных видов дополнительных работ, услуг, не предусмотренных Минимальным перечнем работ, услуг (если дополнительные работы, услуги в нем предусмотрены);

в) при принятии решения общим собранием собственников помещений в МКД о включении дополнительных видов работ по текущему ремонту общего имущества в ранее утвержденный Перечень работ по текущему ремонту общего имущества, предусмотренный в Приложении № 3 к Договору;

г) при принятии решения общим собранием собственников помещений в МКД об изменении видов работ по текущему ремонту общего имущества, включенных в Перечень работ по текущему ремонту общего имущества, предусмотренный в Приложении № 3 к Договору.

6.8. Если в период действия Договора возникнет необходимость выполнения непредвиденных, неотложных работ, Управляющая организация обязана выполнить такие работы, а собственники - их оплатить.

Плата за выполненные Управляющей организацией непредвиденные, неотложные работы устанавливается для собственников помещений соразмерно стоимости таких работ и доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество. Указанная плата не включается в плату за содержание жилого помещения, определяется в месяце, следующем за месяцем выполнения Управляющей организацией и принятия таких работ, и указывается отдельной строкой «плата за непредвиденные работы, не учтенные Договором», в платежном документе, составляемом для внесения платы по Договору за месяц, в котором начислена такая плата.

6.9. Работы и (или) услуги по управлению МКД, по содержанию общего имущества в МКД, предоставляемые Управляющей организацией, предусмотренные в разделах 1, 2 Приложения № 2 к Договору, считаются выполненными Управляющей организацией качественно, своевременно и в полном объеме и принятыми Собственниками помещений при отсутствии обоснованных претензий со стороны Собственников помещений. В подтверждение выполнения данных работ и услуг не требуется составления акта приемки выполненных (оказанных) работ и (или) услуг.

6.10 Работы и (или) услуги по ремонту общего имущества в МКД, выполняемые специализированными, подрядными организациями на основании договора, заключенного с Управляющей организацией, предусмотренные в разделе 3 Приложения № 2 к Договору, считаются выполненными качественно, своевременно и в полном объеме и принятыми Собственниками помещений при отсутствии обоснованных претензий со стороны Собственников помещений. По результатам выполнения работ по ремонту общего имущества в МКД составляется акт приемки выполненных работ, подписываемый одним или более собственниками помещений в МКД. На отдельные виды работ акт приемки выполненных работ составляется по итогам года.

Неподписание акта приемки выполненных работ Собственниками помещений или уклонения от его подписания без обоснованных причин в течение 5 рабочих дней со дня его составления не влечет невозможности признания работ выполненными. В таком случае акт приемки выполненных работ подписывается Управляющей организацией и специализированной, подрядной организацией. Работы, услуги, удостоверенные таким актом в указанных случаях, считаются принятыми Собственниками помещений.

6.11. Управляющая организация на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД заключает договоры с третьими лицами об использовании общего имущества в МКД (в т.ч. договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций). Управляющая организация выступает в таких договорах уполномоченным Собственниками помещений лицом и действует в указанном случае от имени Собственников помещений в их интересах. Условия договоров об использовании общего имущества определяются решением общего собрания собственников помещений в МКД.

7. Порядок определения размера платы за содержание жилого помещения.

7.1. Плата за содержание жилого помещения включает в себя:

- плату за услуги, работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД.

- плату за коммунальные ресурсы (холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, отведение сточных вод), потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме).

7.2. Размер платы за содержание жилого помещения в части платы за услуги, работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД устанавливается соразмерно планово-договорной стоимости работ, услуг, предусмотренных в Приложении № 2 к Договору, в расчете на 1 кв.м.

общей площади помещения в месяц.

7.2.1. Размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется при наличии коллективного (общедомового) прибора учета исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, который утверждается органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Исключение составляют случаи принятия на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения об определении размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме:

1) исходя из среднемесячного объема потребления коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

2) исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

7.2.2. При отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, который утверждается органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

7.3. Размер платы за содержание жилого помещения определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства, с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Для первоначального включения расходов на оплату коммунальных ресурсов (холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, отведение сточных вод) потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, в плату за содержание жилого помещения не требуется решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

7.3.1. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме также не требуется в случае изменения размера платы за содержание жилого помещения при изменении размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме в связи с установлением или изменением тарифов на такие коммунальные ресурсы, установленных органами государственной власти субъектов Российской Федерации, и (или) установлением или изменением норматива потребления холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, норматива отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

7.4. Собственники обязаны вносить плату соразмерно своей доле в праве общей собственности на общее имущество в МКД. Доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади занимаемого помещения.

7.5. Общий (совокупный) размер платежей в части платы за услуги, работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, предусмотренных в п.п. 9.1.1., 9.1.2., 9.1.3., 9.1.4. настоящего договора, по каждому помещению определяется ежемесячно в следующем порядке:

$$P \text{ пл.общ.} = S \text{ пом.} * P \text{ пл.},$$

где:

P пл.общ. – общий (совокупный) размер платежей, включающий платежи за работы и услуги по управлению МКД (п. 9.1.1.), за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД (п. 9.1.2., п. 9.1.3., п. 9.1.4.), руб. в месяц;

S пом. – общая площадь помещения, кв.м.;

Р пл. - общий (совокупный) размер платы в расчете на 1 кв.м. общей площади помещения в месяц, установленный решением общего собрания собственников помещений за работы и услуги по управлению МКД (п. 9.1.1.), за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД (п. 9.1.2., п. 9.1.3., п. 9.1.4.) руб. в месяц.

7.6. Размер платы за содержание жилого помещения в части платы за работы и услуги по управлению МКД (п. 9.1.1.), плату за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД (п. 9.1.2., п. 9.1.3., п. 9.1.4.), установленный из расчета на 1 квадратный метр общей площади помещения, подлежит не чаще одного раза в год пересмотру путем индексации планово-договорной стоимости работ и услуг за прошедший год на прогнозируемый уровень инфляции, который устанавливается на каждый предстоящий год при утверждении федерального бюджета на соответствующий финансовый год, с последующим согласованием на общем собрании собственников помещений МКД.

До принятия общим собранием собственников помещений решения об ином порядке определения размера платы, и включения соответствующих изменений в Договор, размер платы за содержание жилого помещения определяется в порядке, установленном в настоящем пункте.

Размер платы за содержание жилого помещения в части оплаты коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется в порядке, предусмотренном действующим законодательством, и отражается в платежном документе отдельной строкой по каждому виду ресурсов.

7.7. В плату за содержание жилого помещения не включены расходы на приобретение и установку коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов.

7.8. Плата за содержание жилого помещения подлежит уменьшению при несвоевременном, неполном и (или) некачественном выполнении работ, оказании услуг в соответствии с Правилами изменения размера платы, установленным действующим законодательством.

8. Порядок предоставления и учет потребления коммунальных услуг, порядок определения размера платы за коммунальные услуги.

8.1. Управляющая организация обеспечивает предоставление потребителям следующего перечня коммунальных услуг: отопление, горячая вода, холодная вода, отведение сточных вод, - путем заключения от своего имени, но за счет и в интересах Собственников помещений и иных лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, (далее по тексту – потребители), договоров с ресурсоснабжающими организациями о приобретении коммунальных ресурсов для целей обеспечения потребителей коммунальными услугами.

8.2. Коммунальная услуга электроснабжения, газоснабжения предоставляется потребителям ресурсоснабжающей организацией на основании заключенных ею с собственниками помещений договоров энергоснабжения, содержащих условия предоставления коммунальных услуг электроснабжения, сложившихся до 30.06.2015 года. По истечении срока действия таких договоров или при отказе от их исполнения Собственники или ресурсоснабжающей организацией, Управляющая организация заключает от своего имени, но за счет и в интересах Собственников помещений и иных лиц, пользующихся помещениями в МКД, договор ресурсоснабжения с соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

В период отсутствия договора ресурсоснабжения о приобретении Управляющей организацией у ресурсоснабжающей организации коммунального ресурса (электрической энергии, газа) для предоставления коммунальной услуги электроснабжения, газоснабжения потребителям данная коммунальная услуга предоставляется потребителям ресурсоснабжающей организацией на условиях, определяемых Правилами предоставления коммунальных услуг.

Управляющая организация приступает к обеспечению предоставления коммунальной услуги электроснабжения, газоснабжения – с даты начала поставки коммунального ресурса (электрической энергии, газа), определяемой в договорах о приобретении коммунального ресурса, заключенного Управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией в случаях, установленных жилищным законодательством. О дате начала предоставления данных коммунальных услуг по Договору Управляющая организация уведомляет потребителей.

8.3. Коммунальная услуга газоснабжения предоставляется потребителям поставщиком газа в соответствии с Правилами поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 21.07.2008 № 549, а также пп. «б» п.2 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

Для целей соблюдения требований Правил предоставления коммунальных услуг в части особенностей предоставления коммунальных услуг газоснабжения по централизованной сети газоснабжения Собственники помещений и потребители обязаны заключить договор на техническое обслуживание и ремонт внутриквартирного газового оборудования со специализированной организацией.

8.4. Собственники нежилых помещений представляют Управляющей организации информацию о принятом ими порядке покупки коммунальных ресурсов и (или) коммунальных услуг: с заключением договора ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями или без заключения такого договора.

При непредставлении Собственником нежилого помещения в Управляющую организацию указанной в

настоящем пункте информации и неполучении Управляющей организацией подтверждения от ресурсоснабжающей организации о наличии у Собственника нежилого помещения (или пользователя соответствующего помещения) заключенного договора ресурсоснабжения с соответствующей ресурсоснабжающей организацией, Управляющая организация вправе предъявить к оплате такому Собственнику стоимость коммунальных услуг, определенную исходя из порядка расчета размера платы за коммунальные услуги по соответствующему помещению, установленного Правилами предоставления коммунальных услуг.

8.5. Условия предоставления Собственникам помещений и иным потребителям коммунальных услуг определяются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг в части:

- требований к режиму и качеству предоставляемой коммунальной услуги (коммунальных услуг);
- периодичности и порядка проведения Управляющей организацией проверок наличия или отсутствия приборов учета и их технического состояния, достоверности предоставленных потребителям коммунальных услуг сведений о показаниях таких приборов учета;
- порядка определения объема предоставленных коммунальных услуг и размера платы за коммунальные услуги;
- порядка установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;
- порядка изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;
- порядка перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг в период временного отсутствия потребителей в занимаемом помещении, в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

- основания и порядок приостановления и ограничения предоставления коммунальных услуг.

8.6. Потребитель коммунальных услуг вносит плату за коммунальные услуги (за исключением коммунальной услуги по отоплению), предоставленные потребителю в жилом и нежилом помещении в случаях, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг.

Потребитель коммунальной услуги по отоплению вносит плату за эту услугу совокупно без разделения на плату за потребление указанной услуги в жилом или нежилом помещении и плату за ее потребление при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Потребитель коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению, произведенной и предоставленной исполнителем потребителю при отсутствии централизованных систем теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, вносит плату, рассчитанную в соответствии с порядком, предусмотренным Правилами предоставления коммунальных услуг.

8.7. Размер платы за коммунальные услуги (за исключением коммунальной услуги отопления) определяется за каждый календарный месяц (далее - расчетный месяц) в соответствии с порядком, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг, исходя из объема (количества) предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг и действующих тарифов на коммунальные ресурсы, с учетом установленных такими Правилами условий перерасчета и изменения (уменьшения) соответствующего размера платы.

Размер платы за отопление определяется в соответствии с порядком, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг. Плата за коммунальную услугу отопление предъявляется к оплате потребителям ежемесячно в течение отопительного периода.

При оборудовании многоквартирного дома коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии размер платы за коммунальную услугу отопления за каждый месяц отопительного периода определяется исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии (за фактический объем тепловой энергии, потребленный в расчетном периоде, в соответствии с порядком, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг).

8.8. Основанием для изменения (уменьшения) размера платы за коммунальные услуги являются случаи непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, которые фиксируются путем оформления соответствующего акта.

Управляющая организация не несет ответственности перед Собственниками помещений и потребителями коммунальных услуг за соблюдение требований к качеству и режиму коммунальных услуг, если непредоставление коммунальных услуг или предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества возникло по вине ресурсоснабжающих организаций либо по вине самих потребителей.

В случае выявления ошибки в порядке определения размера платы за коммунальную услугу за предыдущие периоды Управляющая организация производит соответствующую корректировку размера платы за такую коммунальную услугу.

8.9. Изменение тарифов на коммунальные ресурсы или нормативов потребления коммунальных услуг в период действия настоящего договора не требует внесения изменений в настоящий Договор. Новые тарифы и нормативы при расчетах за коммунальные услуги будут применяться с даты введения их в действие.

Управляющая организация информирует Собственников помещений об изменении размера платы за коммунальные услуги в порядке, предусмотренном п. 3.5.2. настоящего Договора.

8.10. Управляющая организация снимает показания общедомового прибора учета коммунальных ресурсов с 23 по 25 число каждого месяца, и заносит соответствующие показания в журнал учета показаний общедомовых приборов учета.

8.11. При наличии индивидуального, общего (квартирного) прибора учета потребитель вправе ежемесячно снимать их показания с 23 по 25 число каждого месяца и передавать их Управляющей организации до 25 числа каждого месяца любым из следующих способов: по телефону 3-13-55; через личный кабинет на сайте www.kimrydez.ru/user; по электронной почте Управляющей организацией kdezkimry@mail.ru; иным способом.

Информация об объемах коммунального ресурса, плата за который вносится собственником (пользователями) нежилого помещения в ресурсоснабжающую организацию, передается такими собственниками (пользователями) в Управляющую организацию с 23 по 25 число каждого месяца любым из следующих способов: по телефону 3-13-55; через личный кабинет на сайте www.kimrydez.ru/user; по электронной почте Управляющей организацией kdezkimry@mail.ru; иным способом.

8.12. По жилому помещению, не оборудованному индивидуальным прибором учета, принадлежащему собственнику - гражданину, в котором отсутствуют зарегистрированные граждане, размер платы за предоставляемые по Договору коммунальные услуги, определяемый в зависимости от количества проживающих, рассчитывается по количеству собственников такого помещения.

8.13. Управляющая организация не реже 1 раза в год, а если проверяемые приборы учета расположены в жилом помещении потребителя, то не чаще 1 раза в 3 месяцев, осуществляет проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности представленных потребителями сведений о показаниях приборов учета.

8.14. Управляющая компания не позднее 3 (трех) месяцев со дня истечения 6-месячного срока, в течение которого потребитель не представлял показания индивидуального или общего (квартирного) прибора учета, проводит проверку, указанную в пункте 8.13 настоящего Договора, и снимает показания приборов учета.

8.15. Собственники помещений и потребители обязаны обеспечивать сохранность и надлежащую техническую эксплуатацию установленных индивидуальных, (квартирных) приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета.

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

8.16. Ввод установленного прибора учета в эксплуатацию, то есть документальное оформление прибора учета в качестве прибора учета, по показаниям которого осуществляется расчет размера платы за коммунальные услуги, осуществляется Управляющей организацией на основании письменной заявки Собственника жилого или нежилого помещения, поданной Управляющей организацией, с приложением всех необходимых документов.

Сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, установленный срок проведения очередной поверки отражаются в Акте ввода такого прибора учета в эксплуатацию, который в документации на МКД.

8.17. Показания вновь установленных индивидуальных (квартирных) приборов учета принимаются к расчету размера платы за коммунальные услуги с 1 числа месяца, следующего за датой введения прибора учета в эксплуатацию.

8.18. Собственники жилых помещений и потребители в жилых помещениях извещают Управляющую организацию путем подачи заявления в письменной форме об изменении (увеличении или уменьшении) числа граждан, проживающих (в том числе временно) в жилых помещениях, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, в срок не позднее 5 рабочих дней с даты произошедших изменений.

8.19. При временном, то есть более 5 полных календарных дней подряд, отсутствии потребителя в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета в связи с отсутствием технической возможности его установки, подтвержденной в установленном Правилами предоставления коммунальных услуг порядке, управляющая организация осуществляет перерасчет размера платы за предоставленную потребителю в таком жилом помещении коммунальную услугу, за исключением

коммунальных услуг по отоплению.

8.20. Если показания индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета представлены Собственниками помещений и потребителями за несколько расчетных периодов, в течение которых произошло изменение тарифов на коммунальные ресурсы, начисление платы (доначисление) для таких потребителей производится по тарифам, действующим на последний день расчетного периода, за который были предоставлены показания приборов учета, если объем потребления коммунальной услуги за каждый месяц, в котором не были представлены показания приборов учета, не может быть доказан потребителем.

8.21. Если при выполнении работ по замене внутриквартирного оборудования систем отопления и (или) горячего водоснабжения и (или) холодного водоснабжения требуется слив воды (теплоносителя), потребитель обязан оплатить Управляющей организации и (или) организации, осуществляющей обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций на основании договора с Управляющей компанией, стоимость таких работ и соответствующих объемов воды (теплоносителя).

8.22. Порядок начисления платы осуществляется Управляющей организацией с учетом того, что многоквартирный дом оборудован двухтрубной закрытой системой теплоснабжения в многоквартирном доме, при которой горячая вода приготавливается на внутридомовом инженерном оборудовании (ИТП), входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

9. Порядок определения цены Договора и порядок внесения платы по Договору.

9.1. В соответствии с настоящим Договором Собственники вносят на расчетный счет Управляющей организации следующие платежи, составляющие в совокупности плату за жилое помещение и коммунальные услуги, а именно:

9.1.1. Плату за работы и услуги Управляющей организацией по управлению МКД в размере, предусмотренном в Разделе 1 Приложения № 2 к настоящему Договору.

9.1.2. Плату за работы и услуги по содержанию общего имущества в МКД, предоставляемых Управляющей организацией, в размере, предусмотренном Разделом 2 Приложения № 2 к настоящему Договору.

9.1.3. Плату за работы и услуги по содержанию общего имущества МКД, выполняемые специализированными, подрядными организациями, в том числе индивидуальными предпринимателями в размере, предусмотренном Разделом 3 Приложения № 2 к настоящему Договору.

9.1.4. Плату за работы по текущему ремонту общего имущества в МКД в размере, предусмотренном Разделом 4 Приложения № 2 к настоящему договору.

9.1.5. Плату за коммунальные ресурсы (холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, отведение сточных вод) потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

9.1.6. Плату за коммунальные услуги (горячую воду, холодную воду, отведение сточных вод, отопление), в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем Собственнику жилом помещении, для расчетов с ресурсоснабжающими организациями.

9.1.7. Накопительные отчисления на создание резервного фонда на выполнение работ по текущему ремонту общего имущества в МКД или на выполнение непредвиденных работ, в размере, установленном решением общего собрания собственников помещений в МКД, и указанном в Разделе 5 Приложения № 2 к настоящему договору. Указанные накопительные отчисления на создание резервного фонда учитываются на лицевом счете многоквартирного дома нарастающим итогом и расходуются в соответствии с п. 9.11. настоящего договора.

9.2. Плата за работы по текущему ремонту общего имущества в МКД, являющаяся составной частью платы за жилое помещение, определяется на соответствующий период исходя из видов и плановой стоимости работ по текущему ремонту общего имущества в МКД, утвержденных общим собранием собственников помещений в МКД и согласованных с Управляющей организацией, в размере, обеспечивающем финансирование работ. В случае принятия общим собранием собственников помещений в МКД решения о проведении дополнительных видов работ по текущему ремонту общего имущества в МКД размер платы по текущему ремонту подлежит пересмотру.

9.3. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, составляемых Управляющей организацией, и предъявляемых к оплате лицам, обязанным вносить плату по Договору, до 10-го числа месяца, следующего за расчетным, путем ее доставки по адресу помещения в МКД.

Платежный документ, предназначенный для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, является единым. Взносы на капитальный ремонт взимаются на специальный счет при их начислении Управляющей организацией путем включения в единый платежный документ отдельной строки. Форма платежного документа для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги определяется Управляющей организацией.

В случае, если помещение находится в общей долевой собственности нескольких Собственников, Управляющая организация вправе направлять единый платежный документ с размером платы,

рассчитанной исходя из общей площади помещения в целом, с указанием Ф.И.О. одного из Собственников.

Платежный документ может содержать информацию о начисленных платежах, не включаемых в плату по Договору, и условиях их оплаты в т.ч. в адрес других исполнителей работ (услуг), оказываемых потребителям в связи с использованием жилым помещением (например: за домофон, кабельное телевидение, за услуги доступа в интернет и др.), а также информационную и рекламную часть в интересах потребителей, Управляющей организации и иных лиц.

9.4. Платежи, указанные в п. 9.1. настоящего Договора, Собственники вносят на расчетный счет Управляющей организации до 15 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежного документа, направляемого Управляющей организацией. Расчетный период оплаты устанавливается в один календарный месяц.

9.5. При внесении потребителем платы за жилое помещение и коммунальные услуги в оплату платежного документа, направленного потребителю за расчетный период, в сумме, недостаточной для погашения текущего платежа, сумма произведенной оплаты распределяется пропорционально начисленным платежам по видам услуг, указанным в платежном документе.

При наличии задолженности потребителя по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги за расчетные периоды, предшествующие прошедшему (последнему) расчетному периоду, и внесении потребителем денежных средств в сумме, недостаточной для погашения задолженности и текущего платежа, Управляющая организация учитывает поступившую от потребителя оплату в соответствии с назначением платежа, указанным потребителем при внесении платы, с распределением вносимой им суммы: в оплату задолженности и (или) текущего платежа, и (или) оплату начисленных пеней.

9.6. При не указании потребителем назначения платежа сразу при осуществлении платежа Управляющая организация учитывает поступившую от потребителя плату в размере, пропорциональном размеру платы по каждому из начисленных платежей в общем размере указанных в платежном документе платежей, в следующей последовательности:

- 1) за каждый более ранний, предшествующий последнему расчетному периоду расчетный период, за который сложилась задолженность и на оплату соответствующих такой задолженности пеней;
- 2) за последний расчетный период, за который выставлен платежный документ (текущий платеж).

9.7. Собственник нежилого помещения вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги в размере, определяемом в Договоре, если иной порядок внесения платы не будет установлен соглашением, заключаемым между таким собственником и Управляющей организацией.

9.8. Цена договора, составляющая доход Управляющей организации, включает в себя плату за работы и услуги Управляющей организации по управлению МКД в размере, предусмотренном Разделом 1 Приложения № 2 к настоящему договору, и плату за работы и услуги по содержанию общего имущества МКД, предоставляемые Управляющей организацией, в размере, предусмотренном Разделом 2 Приложения № 2 к настоящему договору.

9.9. Цена договора не включает в себя размеры платежей, предусмотренные Разделом 3, 4, 5 Приложения № 2 к настоящему Договору, плату за коммунальные услуги.

Платежи, предусмотренные Разделом 3, 4 Приложения № 2 к настоящему Договору, плата за коммунальные услуги, ежемесячно вносятся Собственниками на расчетный счет Управляющей организации для обеспечения выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, получения коммунальных ресурсов и предназначены для расчетов Управляющей организации по договорам, заключенным Управляющей организацией от своего имени, но за счет и в интересах Собственников с третьими лицами (специализированными, подрядными организациями, ресурсоснабжающими организациями) за выполненные работы и услуги, поставленные коммунальные ресурсы, и возмещения ее расходов, которые она несет во исполнение настоящего Договора.

9.10. Денежные средства, поступающие на расчетный счет Управляющей организации от Собственников помещений и иных пользователей помещений согласно п. 9.9 настоящего Договора, не являются собственностью Управляющей организации. Указанные денежные средства учитываются на лицевом счете МКД и используются в соответствии с их назначением на оплату услуг и работ специализированных, подрядных организаций, в том числе индивидуальными предпринимателями выполняемых в соответствии с Перечнями работ и услуг, предусмотренным в разделах 3, 4 Приложения № 2, в Приложении № 3 к Договору, а также для расчетов с ресурсоснабжающими организациями.

В случае расторжения настоящего договора Управляющая организация обязана вернуть Собственникам неиспользованные денежные средства, поступившие согласно п. 9.9. настоящего договора в счет оплаты работ и услуг, предусмотренных Разделом 3, 4 Приложения № 2 к настоящему договору с учетом положений пункта 16.7 Договора

9.11. При наличии созданного резервного фонда денежные средства, учитываемые в нем, могут быть направлены по решению общего собрания собственников помещений в МКД на финансирование выполнения работ по текущему, капитальному ремонту общего имущества в МКД, а также на финансирование выполнения

непредвиденных работ по ремонту общего имущества в МКД.

9.12. Уменьшение стоимости работ, услуг по содержанию, ремонту общего имущества в МКД в связи с экономией Управляющей организации не производится. Под экономией Управляющей организации понимается разница между планово-договорной стоимостью работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества и суммой фактических затрат на выполнение таких работ, оказание таких услуг. Суммы экономии переходят на следующий год и учитываются при планировании работ по текущему ремонту общего имущества в МКД.

Временно свободные денежные средства, внесенные Собственниками помещений на финансирование работ по текущему ремонту общего имущества в МКД, могут быть использованы Управляющей организацией временно на возвратной основе на проведение ремонтных работ общего имущества в других многоквартирных домах, находящихся в управлении Управляющей организации.

9.13. Размер платы за работы и услуги по управлению МКД, за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, предусмотренный в Приложении № 2 к настоящему Договору, подлежит ежегодному пересмотру.

9.14. В случае, если в течение отчетного года расходы Управляющей организации, связанные с исполнением обязательств по настоящему Договору в части обеспечения выполнения внеплановых (аварийных) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предусмотренных Разделом 3, 4 Приложения № 2 к настоящему договору, превысят платежи, поступающие от Собственников за отчетный год, разница подлежит возмещению Собственниками Управляющей организации путем ее включения в размер платежей, устанавливаемых на следующий год.

9.15. При расторжении Договора Собственники обязаны возместить Управляющей организации фактически понесенные ею расходы, связанные с исполнением обязательств по настоящему Договору в части обеспечения выполнения плановых, а также внеплановых (аварийных) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предусмотренных Разделом 3, 4 Приложения № 2 и Приложением № 3 к настоящему договору, в случае превышения расходов Управляющей организации над платежами, поступившими от Собственников.

9.16. Неиспользование Собственником (-ами) помещения, не является основанием невнесения платежей, предусмотренных настоящим договором. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемых исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

10. Порядок организации выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества. Порядок определения размера взносов (платы) на капитальный ремонт и порядок их внесения.

10.1. Работы по капитальному ремонту общего имущества в МКД (далее – работы по капитальному ремонту) выполняются определенной Управляющей организацией подрядной организацией по дополнительному соглашению к настоящему Договору, заключаемому с собственниками помещений в порядке, указанном в п. 16.3 настоящего Договора.

Такое дополнительное соглашение заключается по всем видам и соответственно объемам работ, включенным и не включенным в региональную программу капитального ремонта, оплачиваемым за счет минимального или сверх минимального взноса на капитальный ремонт.

10.2. Необходимость проведения непредвиденных неотложных работ по капитальному ремонту определяется Управляющей организацией, о чем Управляющая организация незамедлительно уведомляет Собственников помещений. В указанном случае собственники помещений не позднее 2-х месяцев с момента их уведомления о необходимости проведения таких работ обязаны заключить с Управляющей организацией дополнительное соглашение к Договору на выполнение соответствующих работ, в том числе с условием их оплаты, в порядке, указанном в п. 16.3. Договора.

В случае не принятия Собственниками помещений решения о проведении непредвиденных неотложных работ по капитальному ремонту и отказа от подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору на выполнение соответствующих работ, Управляющая организация вправе самостоятельно выполнить такие работы с последующим взысканием понесенных расходов с Собственников помещений.

10.3. Управляющая организация представляет Собственникам помещений предложения о необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ по капитальному ремонту, их стоимости, сроках начала их выполнения, о порядке и об источниках их финансирования, в т.ч.:

- о размере сверх минимального взноса на капитальный ремонт,
- другие предложения, связанные с проведением работ по капитальному ремонту,

10.4. По видам работ, включенных в региональную программу капитального ремонта, такие предложения представляются Управляющей организацией в срок, установленный нормативным правовым актом субъекта РФ, до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт в соответствии с региональной программой капитального ремонта.

Предложения о капитальном ремонте по видам и объемам работ, не включенных в региональную программу капитального ремонта или включенных в такую программу и выполнение которых предложено Управляющей организацией в более ранние сроки, чем установлены в региональной программе капитального ремонта, предоставляются собственникам Управляющей организацией по результатам очередных осмотров технического состояния общего имущества в МКД.

10.5. При проведении работ по капитальному ремонту подрядными организациями, определенными региональным оператором, и (или) подрядными организациями, определенными Управляющей организацией, Управляющая организация участвует в приемке таких работ, услуг, в т.ч. путем подписания от имени собственников акта о приемке оказанных услуг, выполненных работ. В указанном случае полномочия Управляющей организации действовать от имени собственников подтверждаются выпиской из протокола общего собрания собственников о наделении Управляющей организации такими полномочиями.

10.6. При представлении Собственникам предложений об источниках финансирования работ по капитальному ремонту Управляющая организация доводит до сведения Собственников необходимость внесения и размер сверх минимального взноса на капитальный ремонт, сроки внесения такого взноса, возможность или необходимость заключения кредитного договора на финансирование работ, не включенных в региональную программу капитального ремонта или включенных в такую программу, а также условия такого кредитного договора.

10.7. Собственники принимают решение о проведении капитального ремонта по предложениям Управляющей организации, регионального оператора или собственной инициативе в любое время.

10.8. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт и период, на который он утверждается, устанавливаются нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

10.9. Если Собственники помещений примут решение о порядке оплаты работ по капитальному ремонту, не включенных в региональную программу, размер взноса на капитальный ремонт в размере сверх минимального, а также срок внесения такого взноса устанавливаются решением общего собрания собственников по предложениям Управляющей организации с последующим отражением такого решения в дополнительном соглашении к Договору на выполнение таких работ, заключаемому в порядке и в случаях, указанных в п. 10.1. Договора.

10.10. Управляющая организация обеспечивает внесение собственниками помещений взносов на капитальный ремонт.

10.11. Собственники помещений вправе принять решение на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме о выборе Управляющей организации лицом, уполномоченным на оказание услуг по представлению платежных документов, в том числе с использованием системы, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет.

Собственники одновременно обязаны принять решение об определении порядка представления платежных документов и о размере расходов, связанных с представлением платежных документов, об определении условий оплаты этих услуг.

В случае избрания Управляющей организации лицом, уполномоченным на оказание услуг по представлению платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт, Управляющая организация вправе обращаться в суд с исками об истребовании задолженности собственников по взносам на капитальный ремонт и пени за нарушение собственниками сроков внесения взносов на капитальный ремонт с исполнением указанного полномочия за счет платы за управление многоквартирным домом.

10.12. Взносы на капитальный ремонт в размере минимального и сверх минимального вносятся на специальный счет по платежным документам, оформляемым Управляющей организацией.

11. Ответственность сторон

11.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных Договором, Управляющая организация, собственники помещений и иные потребители несут ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством и Договором.

11.2. Управляющая организация несет ответственность:

- за ущерб, причиненный Собственнику в результате ее действий или бездействия, в размере реально причиненного ущерба;
- за не обеспечение и за несоответствие предоставляемых услуг требованиям нормативных правовых актов.

11.3. Управляющая организация освобождается от ответственности, если неисполнение или ненадлежащее исполнение ею обязанностей по Договору произошло по вине собственников и иных потребителей, в т.ч. по причине неисполнения ими обязанностей, установленных действующим законодательством и Договором.

11.4. Управляющая организация не несет ответственность за результаты работ, услуг, выполненных, оказанных третьими лицами по договорам, заключенным ими с Собственниками помещений.

11.5. Собственники помещений и иные потребители несут ответственность:

- за ущерб, причиненный Управляющей организации в результате противоправных действий в период действия настоящего Договора;

- за ущерб, причиненный Управляющей организацией, установленный судебными решениями по искам третьих лиц, в том числе ресурсоснабжающих организаций.

11.6. Собственники помещений, не обеспечившие допуск представителей Управляющей организации и (или) работников подрядных организаций, осуществляющих обслуживание или ремонт общего имущества в МКД по договору с Управляющей организацией, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, проведения ремонтных работ, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий пред Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, нанимателями, членами их семей).

11.7. Собственники помещений и иные потребители обязаны возместить материальный ущерб, причиненный ими имуществу других собственников помещений или иных потребителей, если такой ущерб нанесен в результате повреждения (неисправности) внутриквартирного инженерного оборудования, не входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, за надлежащее содержание которого Управляющая организация ответственности не несет.

11.8. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату по Договору, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере, установленном жилищным законодательством, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

11.9. Собственники помещений, несвоевременно и (или) не полностью внесшие взносы на капитальный ремонт в фонд капитального ремонта, формируемый на специальном счете, открытым региональным оператором или Управляющей организацией, обязаны уплатить пени для их зачисления на такой специальный счет.

12. Форс-мажор.

12.1. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если невыполнение настоящего Договора явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

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

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

13. Контроль за выполнением Управляющей организации ее обязательств по Договору.

13.1. Собственники помещений имеют право осуществлять контроль за исполнением Управляющей организации своих обязательств по Договору путем:

- участия в осмотрах общего имущества в МКД, проводимых Управляющей организацией;
- получения от Управляющей организации необходимой для осуществления контроля информации о перечнях, объемах, периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по Договору, о фактических сроках выполнения осмотров, оказания услуг и выполнения работ и о причинах их переноса или невыполнения. Часть информации может быть размещена на сайте ООО «КДЕЗ» www.kimrydez.ru; официальном сайте Государственной корпорации - Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства www.reformagkh.ru или в государственной информационной системе ЖКХ dom.gosuslugi.ru;

- участия в приемке выполненных работ и (или) услуг;
- предъявления к Управляющей организации обоснованных требований об устранении выявленных дефектов выполненных работ и (или) услуг, проверки полноты и своевременности их устранения;
- обращения в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, с целью проверки соответствия содержания общего имущества многоквартирного дома установленным действующим законодательством требованиям;

- получения от Управляющей организации информации о правильности исчисления предъявленных к оплате размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за коммунальные услуги и иной платы по Договору.

13.2. Совет многоквартирного дома, избранный в соответствии с требованиями жилищного законодательства, осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в МКД и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме.

13.3. Управляющая организация представляет Собственникам ежегодный отчет об исполнении Договора за предыдущий календарный год в порядке и сроки, предусмотренные в пункте 3.5.1. Договора.

13.4. В рамках осуществления контроля за деятельностью Управляющей организации, проводимого в

соответствии с п. 13.1. – п. 13.3. Договора, у Управляющей организации отсутствует обязанность по предоставлению (раскрытию) информации о внутрихозяйственной деятельности Управляющей организации, к которой относится информация о затратах Управляющей организации, в том числе: информация о видах и суммах произведенных расходов, относящихся к организации финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации (в т.ч. о заработной плате работников, административно-управленческих расходах, расходах по видам затрат и т.п.) или к условиям выполнения отдельных видов работ, оказания отдельных видов услуг (договоры с поставщиками и подрядчиками, документы на закупку товарно-материальных ценностей и т.п.).

14. Разрешение споров.

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

14.2. При неурегулировании спорных вопросов путем переговоров споры подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

15. Срок действия Договора.

15.1. Договор управления № 110 от 30 апреля 2008 года многоквартирным домом заключен сроком на 5 (пять) лет, начиная с 01 мая 2008 года. Каждый раз по окончании срока его действия, договор управления считается продленным на тот же срок и на условиях, действующих на дату окончания срока действия договора, если за 60 (шестьдесят) дней до окончания срока действия договора ни одна из Сторон не заявит другой Стороне о прекращении договора управления МКД. При этом собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений выступают в качестве Стороны Договора.

Настоящая редакция Договора, утвержденная протоколом общего собрания собственников помещений от «16» ~~сентября~~ 2017 года № 9, действует с «16» ~~сентября~~ 2017 года, и распространяет свое действие на отношения Сторон по настоящему Договору с 01 января 2017 года.

15.2. Подписание и хранение Договора осуществляется в следующем порядке:

Собственники помещений и руководитель Управляющей организации подписывают Договор путем проставления своих подписей под Договором. Договор составляется в едином экземпляре, который хранится в Управляющей организации. Электронная версия настоящего договора и приложений к нему размещены на сайте ООО «КДЕЗ» www.kimrydez.ru и других сайтах в соответствии с требованиями действующего законодательства.

По письменному обращению любого из Собственников помещений Управляющая организация выдает ему копию экземпляра Договора, заверенную Управляющей организацией.

15.3. Все Приложения, дополнительные соглашения к Договору являются неотъемлемой частью Договора и действуют на период, указанный в них или установленный Договором.

16. Порядок изменения, расторжения и прекращения договора

16.1. Изменение и (или) расторжение Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

16.2. Одностороннее изменение условий Договора не допускается.

16.3. Изменения и дополнения к Договору и (или) Приложений к нему, требующие в силу жилищного законодательства принятия соответствующих решений на общем собрании собственников, принимаются путем утверждения дополнительных соглашений к Договору на общем собрании собственников при обязательном их согласовании с Управляющей организацией.

Условия Договора и (или) Приложений к нему считаются измененными или дополненными с момента подписания протокола общего собрания при наличии достаточного количества голосов Собственников помещений в МКД, необходимого для принятия данных изменений и дополнений.

16.3.1. Изменения и дополнения к Договору, не требующие их принятия решением общего собрания собственников, оформляются дополнительными соглашениями к Договору, подписываемыми Управляющей организацией и Собственниками помещений.

16.4. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по Договору. Обязательства по Договору в этом случае прекращаются на условиях, предусмотренных соглашением Сторон.

16.5. Собственники помещений в случаях, предусмотренных жилищным и гражданским законодательством, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, если управляющая организация не выполняет условий такого договора.

Для целей досрочного расторжения Договора в случае одностороннего отказа Собственников от

исполнения Договора, общим собранием собственников принимается решение об одностороннем отказе от исполнения Договора, в котором должна быть указана дата его расторжения, но не ранее, чем через 90 (Девяносто) дней с даты получения Управляющей организацией уведомления о досрочном расторжении Договора. Уполномоченное таким общим собранием собственников лицо уведомляет Управляющую организацию о принятом общим собранием собственников решении путем направления Управляющей организации письменного уведомления с приложением копии соответствующего протокола общего собрания.

По основаниям, предусмотренным настоящим пунктом, Договор считается расторгнутым не ранее, чем через 90 (девяносто) дней с даты получения Управляющей организацией уведомления о досрочном расторжении Договора. После наступления даты расторжения Договора Управляющая организация обязана надлежащим образом продолжать исполнять обязанности по управлению многоквартирным домом до дня:

1) возникновения обязательств по управлению таким домом у управляющей организации, выбранной общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса;

2) государственной регистрации товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

16.6. В соответствии с жилищным законодательством деятельность по управлению многоквартирным домом прекращается в случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, а также в связи с аннулированием лицензии Управляющей организации или прекращением её действия.

Порядок прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом в связи с исключением сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, прекращением действия лицензии или ее аннулированием устанавливается Правительством Российской Федерации.

16.7. При расторжении или прекращении действия Договора сумма превышения платежей, предусмотренных пунктом 9.9. Договора, полученных Управляющей организацией в счет платы по Договору, над стоимостью выполненных работ и оказанных услуг до даты расторжения Договора возвращается непосредственно лицам, внесшим соответствующую плату, в срок, не превышающий 6-ти месяцев с момента их обращения, путем перечисления денежных средств на расчетный счет данного лица.

Задолженность по внесению платы по Договору перед Управляющей организацией, имеющаяся на дату расторжения (прекращения действия) Договора, подлежит оплате Управляющей организацией на основании платежных документов, предоставленных должникам Управляющей организацией в 3-х месячный срок с даты расторжения (прекращения действия) Договора, до полного погашения задолженности, а также исполнительных листов, судебных приказов.

16.8. На период, определяемый с даты, когда Стороны Договора узнали о прекращении действия Договора по основаниям, установленным Договором или жилищным законодательством (в т.ч. в случае расторжения Договора), до даты прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом на отношения Сторон распространяются условия Договора, кроме обязанностей Управляющей организации по началу выполнения работ по текущему ремонту общего имущества, не относящихся к минимально-необходимым работам.

В случае, если Управляющая организация приступила к выполнению плановых работ по текущему ремонту общего имущества до начала действия указанного в настоящем пункте Договора периода, Управляющая организация обязана завершить их выполнение на условиях, установленных Договором, с последующим возмещением ей соответствующих расходов в порядке, указанном в п. 16.7. Договора, если иное не будет согласовано с уполномоченным лицом.

16.9. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения настоящего Договора обязана передать имеющуюся техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом одному из Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

17. Заключительные положения

17.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством.

17.2. Все приложения к настоящему Договору, а также Соглашения к договору и Приложения к ним являются его неотъемлемой частью.

17.3. К настоящему Договору прилагаются:

Приложение № 1: Состав общего имущества многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности.

Приложение № 2: Перечень и стоимость работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту

общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 3: Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 4: Порядок обработки персональных данных граждан.

3. Стороны пришли к соглашению изложить Приложение № 1 «Состав общего имущества многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности», Приложение № 2 «Перечень и стоимость работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома», Приложение № 3 «Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома», Приложение № 4 «Порядок обработки персональных данных граждан» к Договору управления № 110 от 30 апреля 2008 г. многоквартирным домом № 2 по улице Колхозная г. Кимры Тверской области в новой редакции, утвержденной протоколом общего собрания собственников помещений № 9 от «16» октября 2017 года. Вышеперечисленные Приложения являются Приложениями к настоящему Соглашению.

4. Настоящее соглашение составлено в едином экземпляре, который хранится в Управляющей организации. По письменному обращению любого из Собственников помещений Управляющая организация выдает ему копию экземпляра настоящего Соглашения, заверенную Управляющей организацией.

5. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания.

Подписи Сторон Соглашения:

ООО «КДЕЗ»
171506, Тверская область,
г. Кимры, ул. Володарского д. 35
ИНН 6910017381
р/с 40702810500000000843
в ООО КБ «Гефест» г. Кимры;
к/с 30101810400000000729;
БИК 042822729



Директор ООО «КДЕЗ»

Г.В. Черепанин

М.П.