

ТИПОВОЙ Договор управления многоквартирным жилым домом

г. Железнодорожск Курской области

«__» _____ 202__г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Комфорт» (далее по тексту – **ООО «УК «Комфорт»**), в лице генерального директора Сухорукова Виктора Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Исполнитель»**, с одной стороны, и

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Курская область, г. Железнодорожск, улица _____, дом _____, в соответствии с п. 1 ст. 162 Жилищного кодекса РФ, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме и в соответствии с Протоколом № _____ ОСС от «__» _____ 20__ года, с другой стороны, именуемые в дальнейшем **«Потребитель»** заключили настоящий Договор управления о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор регулирует отношения по предоставлению жилищно-коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, в том числе отношения между исполнителем и потребителем жилищно-коммунальных услуг, устанавливает их права и обязанности, порядок контроля качества предоставления жилищно-коммунальных услуг, порядок определения размера платы за коммунальные услуги с использованием приборов учета и при их отсутствии, порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг в период временного отсутствия граждан в занимаемом жилом помещении, порядок изменения размера платы за жилищно-коммунальные услуги при предоставлении жилищных и (или) коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяют основания и порядок приостановления или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также регламентируют вопросы, связанные с наступлением ответственности исполнителя и потребителя жилищно-коммунальных услуг.

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

1.3. Понятия, используемые в настоящем Договоре, означают следующее:

«исполнитель» – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, осуществляющее деятельность по управлению многоквартирным домом и предоставляющее потребителю коммунальные услуги.

«потребитель» – лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, потребляющее жилищно-коммунальные услуги.

«собственники Помещений» – граждане – собственники жилых Помещений, (Собственники жилых Помещений), а также собственники нежилых Помещений или их владельцы по иным законным основаниям (Собственники нежилых Помещений).

«лица, владеющие Помещениями на иных законных основаниях» – муниципальные (государственные) предприятия (учреждения), за которыми специализированные жилые Помещения закреплены в хозяйственном ведении (оперативном управлении).

«ресурсоснабжающая организация» – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов.

«внутридомовые инженерные системы» – являющиеся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенные для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования, а также для производства и предоставления исполнителем коммунальной услуги по отоплению и горячему водоснабжению (при отсутствии централизованных теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения).

В жилых домах внутридомовые инженерные системы включают расположенные в пределах земельного участка, на котором расположен жилой дом, а также находящиеся в жилом доме инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг.

«внутриквартирное оборудование» – находящееся в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме и не входящие в состав внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг.

«индивидуальный прибор учета» – средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в одном жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме (за исключением жилого помещения в коммунальной квартире), в жилом доме (части жилого дома) или домовладении.

«коллективный (общедомовой) прибор учета» – средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом.

«коммунальные услуги» – осуществление деятельности исполнителя по предоставлению потребителям коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме.

«коммунальные ресурсы» – холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, используемые для предоставления коммунальных услуг.

«жилое Помещение» – изолированное Помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства...).

«нежилое Помещение в многоквартирном доме» – Помещение в многоквартирном доме, которое не является жилым Помещением и общим имуществом собственников Помещений в многоквартирном доме.

«норматив потребления коммунальной услуги» – количественный показатель объема потребления коммунального ресурса, утверждаемый в установленном порядке органами государственной власти субъектов Российской Федерации и применяемый для расчета размера платы за коммунальную услугу при отсутствии приборов учета.

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

«степень благоустройства многоквартирного дома» – качественная характеристика многоквартирного дома, определяемая наличием и составом внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям жилищно-коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем.

«Постановление №354» - Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»)

1.4. В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений площадки для автомобильного транспорта) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование;

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

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

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства, предназначенные для обслуживания;

ж) иные объекты для эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

1.5. Границы эксплуатационной ответственности между Исполнителем и Потребителем:

ИСПОЛНИТЕЛЬ	ПОТРЕБИТЕЛЬ
1. Стояки горячего и холодного водоснабжения, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, включая запорно-регулирующую арматуру.	1. Ответвления от стояков горячего и холодного водоснабжения и сантехоборудование в помещении.
2. Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства, отключающие устройства на квартиру, расположенные в этажных щитках до индивидуального прибора учета электроэнергии.	2. Внутриквартирные устройства и приборы, включая индивидуальные приборы учета электроэнергии.
3. Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками до первого стыкового соединения.	3. Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба или тройника общего стояка.
4. Стояки системы отопления с ответвлениями от стояков системы отопления, включая запорно-регулирующую арматуру и приборы отопления в квартире.	Граница отсутствует
5. По строительным конструкциям – внешняя поверхность стен помещения.	5. По строительным конструкциям внутренняя поверхность стен помещения.

1.5.1. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

1.5.2. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

1.5.3. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с п. 1.5.4. настоящего Договора, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

1.5.4. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего

коммунального ресурса является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

1.5.5. Внешней границей сетей газоснабжения входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

1.5.6. В состав услуг и работ не входят:

а) содержание и ремонт дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих помещений.

б) утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, ремонт ограждений балкона, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования;

в) уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих земельных участков.

1.6. Управление многоквартирным домом включает в себя:

1.6.1. Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома в соответствии с действующим законодательством.

1.6.2. Организацию аварийно-диспетчерского обслуживания.

1.6.3. Выбор ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет собственника.

1.6.4. Контроль за исполнением договорных обязательств ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления потребителю жилищных, коммунальных и прочих услуг.

1.6.5. Представление прав и законных интересов Потребителя в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, а также в судах при разрешении споров с ресурсоснабжающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего договора.

1.6.6. Организацию начисления платежей за жилищно-коммунальные услуги, выдачу единых платежных документов, сбор платы за жилищно-коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг.

1.6.7. Организацию регистрационного учета граждан.

1.7. Содержание общего имущества многоквартирного жилого дома включает в себя:

1.7.1. Осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан (в том числе организация обслуживания пассажирских и лифтов).

1.7.2. Освещение помещений общего пользования.

1.7.3. Обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования.

1.7.4. Уборку мест общего пользования согласно Перечня работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме (приложение № 1 к настоящему Договору).

1.7.5. Уборку и санитарно-гигиеническую очистку земельного участка, входящего в состав общего имущества.

1.7.6. Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

1.7.7. Подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в подпунктах “а”-“д” п. 1.4. настоящего договора, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

1.8. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома включает в себя работы по результатам проведения Исполнителем весеннего и осеннего осмотров с составлением перечня работ по текущему ремонту графика устранения выявленных неисправностей и сметой расходов для выполнения данных работ.

2. Предмет и цели договора

2.1. Цель настоящего Договора – управление многоквартирным домом, его сохранение в существующем состоянии, отвечающем требованиям надлежащего содержания общего имущества. Обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, предоставление коммунальных и иных услуг Потребителям, в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, пожарной безопасности.

2.2. Исполнитель по заданию собственников Помещений в течение согласованного настоящим Договором срока, за плату осуществляет:

- а) деятельность по управлению многоквартирным домом,
- б) оказывает услуги и выполняет работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Курская область, г. Железногорск, ул. Ленина, дом 63 корп. 2 (далее по тексту - «МКД»), в порядке, установленном в настоящем Договоре;
- в) предоставляет коммунальные услуги;
- г) обеспечивает готовность инженерных систем,
- д) осуществляет иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, в порядке, установленном в настоящем Договоре.
- е) оказывает дополнительные услуги, которые не включены в плату за содержание МКД, в том числе техническое обслуживание домофонной системы, системы видеонаблюдения и другие.

3. Обязанности сторон

3.1. Обязанности Исполнителя:

3.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, оказывать дополнительные услуги согласно приложениям № 1 к настоящему договору.

3.1.2. Предоставлять Потребителям в необходимом им объеме, надлежащего качества, безопасные для их жизни и здоровья и не причиняющие вреда их имуществу следующие коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, отведение сточных вод, отопление, электроснабжение, обращение с твердыми коммунальными отходами (ТКО) путем заключения Исполнителем от своего имени договоров с ресурсоснабжающими организациями, если общим собранием собственников жилого многоквартирного дома не будет определено иное.

3.1.3. Обеспечить контроль за выполнением ресурсоснабжающими организациями и поставщиками дополнительных услуг условий заключенных договоров и требований нормативно технической документации, стандартов и действующих нормативных актов Российской Федерации, Курской области и города Железногорска.

3.1.4. На основе сообщений и претензий Потребителя и других собственников помещений в МКД участвовать в составлении актов о нарушении качества предоставляемых жилищных, коммунальных и дополнительных услуг.

3.1.5. Составлять акты по вопросам порчи и (или) неисправности внутридомового оборудования, залива, причинения ущерба общему имуществу собственников помещений, расположенных в МКД, а также в Помещении Потребителя.

3.1.6. Производить начисление предусмотренных настоящим Договором платежей, причитающихся с Потребителя, обеспечивая выставление квитанции (платежного документа) не позднее 10-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, в котором оказывались услуги. Квитанция вручается Исполнителю по адресу Помещения нарочно в почтовый абонентский ящик, либо посредством услуг почтовой связи, либо направляется по электронной почте.

3.1.7. Производить сбор предусмотренных настоящим Договором платежей за услуги в наличной и безналичной форме.

3.1.8. Принимать меры по погашению задолженности Потребителем помещения в МКД за потребленные услуги.

3.1.9. Не позднее, чем за одни сутки предупреждать Потребителя о временном (вынужденном) прекращении предоставления отдельных видов коммунальных услуг.

3.1.10. Проводить текущий ремонт общего имущества на основании решения общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей

общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

3.1.11. В случае необходимости проведения неотложных работ по ремонту общего имущества не входящих в утвержденный решением общего собрания Перечень и график работ по текущему ремонту общего имущества, то в любом случае, такие работы оплачиваются собственниками помещений отдельно, прямо пропорционально занимаемой площади и по утвержденной председателем Совета дома смете расходов.

3.1.12. При избрании Совета многоквартирного дома работы по текущему ремонту, в том числе неотложные работы, согласовывать с Советом многоквартирного дома в рамках его полномочий.

3.1.13. Проводить капитальный ремонт в случаях и порядке, установленных действующим законодательством РФ.

3.1.14. В случае возникновения необходимости осуществления расходов, связанных с обеспечением жилищных прав и законных интересов Потребителя и других собственников помещений МКД обеспечить:

- а) установление и документирование обстоятельств, наличие которых требует осуществления неотложных работ (непредвиденных расходов);
- б) определение размера непредвиденных расходов для производства неотложных работ и согласование его с уполномоченными лицами (Совет дома, представитель собственников);
- в) организацию рассмотрения вопроса о производстве непредвиденных расходов при проведении неотложных работ;
- г) сбор денежных средств на непредвиденные расходы;
- д) целевое использование собранных денежных средств.

3.1.15. Предоставить информацию по письменному запросу Потребителя посредством направления (в письменной форме) в адрес Потребителя почтового отправления в сроки, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.1.16. Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Потребителю.

3.1.17. Производить в установленном Постановлением № 354 порядке расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, за период временного отсутствия Потребителя в занимаемом жилом помещении.

3.1.18. Производить непосредственно при обращении Потребителя проверку правильности начисления предъявленного Потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты Потребителя за коммунальные услуги, правильности начисления потребителю неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать Потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи.

3.1.19. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 30-го по 1-е число месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить Потребителю по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных приборов учета в течение не менее 3 лет.

3.1.20. Принимать от Потребителей показания индивидуальных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных потребителями сведений об их показаниях.

3.1.21. Принимать сообщения Потребителей о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки,

а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, также составлением акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Потребителя.

3.1.22. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) Потребителей на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течение 3 рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии) направлять Потребителю ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

3.1.23. Информировать Потребителей в срок, предусмотренный п. 3.1.9. настоящего Договора, о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.24. Информировать Потребителя о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 5 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.25. Согласовать с Потребителем устно время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее трех рабочих дней до начала проведения таких работ.

3.1.26. Предоставлять Потребителю в течение трех рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые Потребителем расчетные периоды 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, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды.

3.1.27. Осуществлять по заявлению Потребителя ввод в эксплуатацию установленного индивидуального прибора учета, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой индивидуальный прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за датой его установки, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний вводимого в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

3.1.28. В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, снизить размер платы за содержание МКД Потребителю пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание МКД.

Не допускается изменение размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

3.1.29. Если начисленный Потребителю в соответствии с требованиями настоящего раздела размер платы за коммунальную услугу, предоставленную Потребителю в жилом помещении, в каком-либо расчетном периоде превысит более чем на 25 процентов размер платы за коммунальную услугу, начисленный за аналогичный расчетный период прошлого года, предоставить Потребителю возможность внесения платы за такую коммунальную услугу в рассрочку на условиях, предусмотренных Постановлением №354.

3.1.30. Устранять аварии и иные нарушения порядка предоставления коммунальных услуг в установленные законодательством Российской Федерации в предельные сроки.

3.1.31. Ежегодно представлять собственникам помещений в МКД отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год путем его размещения на официальном сайте Исполнителя в сети Интернет и в ГИС ЖКХ. При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес Исполнителя в течение 15 дней с момента представления отчета, отчет считается утвержденным без претензий и возражений.

Форма отчета Исполнителя составляется в произвольной форме, а его содержание не должно противоречить требованиям установленным жилищным законодательством.

3.1.32. Обеспечить участие представителей собственников помещений в МКД в осуществлении контроля за качеством оказываемых Исполнителем услуг и выполняемых работ, в том числе при их приемке.

3.1.32. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.2. Обязанности Потребителя:

3.2.1. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления услуг, оказываемых по настоящему договору, немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Исполнителя (раздел 12 настоящего Договора), а при наличии возможности – принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий;

3.2.2. При обнаружении неисправностей, повреждений индивидуальных приборов учета, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Исполнителя: (47148) 7-61-11, 8 (920) 708 19 33.

3.2.3. При наличии индивидуального прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 25-го по 30-е число текущего месяца и передавать полученные показания Исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 30-го числа текущего месяца.

В случае непредставления Потребителем сведений о показаниях приборов учета, плата за коммунальную услугу предоставленную Потребителю в жилом или нежилом помещении за расчетный период, определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса Потребителем, определенного по показаниям индивидуального прибора учета за период не менее 6 месяцев, а если период работы прибора учета составил меньше 6 месяцев, то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев, начиная с расчетного периода, за который Потребителем не предоставлены показания прибора учета до расчетного периода (включительно), за который Потребитель предоставил Исполнителю показания прибора учета, но не более 6 расчетных периодов подряд. По истечении указанного предельного количества расчетных периодов плата за коммунальную услугу рассчитывается исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

3.2.4. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать индивидуальные приборы учета утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.2.5. Обеспечивать проведение проверок установленных за счет Потребителя индивидуальных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Исполнителя о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки.

3.2.6. Допускать представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Исполнителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.7. Допускать Исполнителя в занимаемое жилое или нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Потребителем Исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев.

3.2.8. Информировать Исполнителя об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным прибором учета.

3.2.9. Своевременно и в полном объеме вносить плату за оказанные жилищно-коммунальные услуги.

3.2.10. Нести бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества соразмерно своей доли в праве общей собственности на это имущество путём внесения платы за жилищные услуги. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

3.2.11. Принимать участие в оплате непредвиденных расходов в порядке и размерах, определенных настоящим договором.

Возмещать Исполнителю расходы, связанные с выполнением неотложных (непредвиденных) ремонтных работ, если выполнение таких работ не обеспечивается другими решениями собственников.

3.2.12. Соблюдать требования жилищного законодательства и иных нормативных актов при использовании принадлежащего ему Помещения и общего имущества МКД. Осуществлять постоянный контроль за состоянием находящегося в Помещении инженерного оборудования, обеспечивающего получение Потребителем коммунальных услуг.

3.2.13. Обеспечивать соблюдение Правил пользования помещением и инженерными системами МКД, Правил по соблюдению пожарной безопасности.

3.2.14. Бережно использовать общее имущество МКД, не допускать фактов его повреждения и хищения.

В случае выявления фактов повреждения или хищения общего имущества МКД незамедлительно информировать об этом Исполнителя. Похищенное или поврежденное имущество третьими лицами общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц, а при невозможности их установления, за счет сбора дополнительных денежных средств с собственников помещений посредством платежного документа по оплате жилищно-коммунальных услуг.

3.2.15. При временном или длительном отсутствии Потребителя предоставлять Исполнителю информацию (контактные телефоны, адреса) о лицах, имеющих доступ в Помещение на случай необходимости устранения аварийных ситуаций.

3.2.16. Не занимать места общего пользования под размещение собственного имущества, а также в целях проведения мероприятий (праздников) без соответствующего разрешения собственников МКД и предварительного уведомления Исполнителя.

3.2.17. В случае самостоятельного выполнения работ на внешних несущих конструкциях (стенах), в подъездах, на территории других мест общего пользования многоквартирного дома, на придомовой территории, приступать к проведению работ, только после получения согласия от остальных собственников Помещений многоквартирного дома и при согласовании с Исполнителем состава, порядка, сроков работ, а также качество используемых материалов.

3.2.18. Ежегодно проводить годовое общее собрание собственников МКД с утверждением размера платы за содержание и ремонт жилья на будущий год.

3.2.19. При отсутствии собственника и членов его семьи в помещении в течение 3 и более часов подряд, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру холодного и горячего водоснабжения, находящуюся на разводках внутри помещения.

3.2.20. При созыве общего собрания по инициативе собственников помещений в количестве не менее 10% голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме, с предоставлением полномочий по организации проведения такого собрания Исполнителю, нести дополнительные финансовые расходы по организации Исполнителем мероприятий необходимых для проведения такого общего собрания.

3.2.21. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

4. Права сторон

4.1. Потребитель имеет право:

4.1.1. Получать в необходимых объемах жилищные, коммунальные и дополнительные услуги надлежащего качества.

4.1.2. Принимать участие в осуществлении контроля за качеством оказываемых Исполнителем услуг и выполняемых работ, в том числе при их приемке.

4.1.3. Получать от Исполнителя сведения о правильности исчисления предъявленного Потребителю к уплате размера платы за потребленные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты Потребителя за потребленные услуги, наличии оснований и правильности начисления Исполнителем Потребителю неустоек (штрафов, пеней).

4.1.4. Требовать от Исполнителя проведения проверок качества предоставляемых услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

4.1.5. Получать от Исполнителя информацию, которую он обязан предоставить Потребителю в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.1.6. Требовать в случаях и порядке, которые установлены настоящим Договором, изменения размера платы за потребленные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с

перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия Потребителя в занимаемом жилом помещении.

4.1.6. Требовать от представителя Исполнителя предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение Потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных Потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в настоящем Договоре (наряд, приказ, задание Исполнителя о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

4.1.7. Принимать решение об установке индивидуального прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен МКД, и обращаться за выполнением действий по установке такого прибора учета к лицам, осуществляющим соответствующий вид деятельности.

4.1.8. Требовать от Исполнителя совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за днем его установки, а также требовать осуществления расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

4.1.9. Получать от ответственных лиц Исполнителя не позднее 10 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ.

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

4.1.11. Требовать от ответственных лиц Исполнителя устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

4.1.12. Потребители, являющиеся собственниками Помещений, вправе инициировать и проводить собрания собственников Помещений многоквартирного жилого дома с голосованием по вопросам, относящимся к компетенции Собрания собственников многоквартирного жилого дома, приглашать третьих лиц для участия в собрании (в том числе представителей Исполнителя).

4.1.13. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе настоящим договором и Постановлением №354.

4.2. Потребитель не вправе:

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

4.2.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Исполнителя.

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

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

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

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

4.2.7. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды).

4.2.8. Допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций МКД.

4.3. Исполнитель имеет право:

4.3.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения обязательств, указанных в пункте 2.2. настоящего Договора, в том числе привлекать для исполнения этих обязательств третьих лиц, имеющих необходимое оборудование, разрешения, лицензии и т.п..

4.3.2. Требовать от Потребителя внесения платы за потребленные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и настоящим договором уплаты неустоек (штрафов, пеней).

4.3.3. Требовать допуска в заранее согласованное с Потребителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое Потребителем жилое или нежилое помещение представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

4.3.4. Требовать от Потребителя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб) в случаях, указанных в пункте 3.2.6. настоящего Договора).

4.3.5. Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, проверку состояния таких приборов учета.

4.3.6. В случае наличия у Потребителя задолженности по оплате хотя бы одной коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 2 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством, приостановить и ограничить предоставление коммунальных услуг Потребителю в порядке, предусмотренном Постановлением № 354.

4.3.7. В случае необходимости восстановления общедомового имущества, связанного с безопасностью проживания Потребителя, Исполнитель вправе самостоятельно определиться с необходимыми финансовыми затратами за счет Потребителя, уведомив последнего о необходимых затратах не менее чем за один месяц до их проведения.

4.3.8. При наличии задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг Исполнитель вправе не выдавать Потребителю запрашиваемые справки, в том числе: о месте жительства, о составе семьи, о лицевом счете помещения, выкопировки и экспликации на помещение и т.д., а также приостановить исполнение заявок Потребителя, до момента погашения образовавшейся задолженности за жилищно-коммунальные услуги, либо заключения соглашения о рассрочке погашения долга.

4.3.9. Безвозмездно использовать подсобные помещения дома для хранения инвентаря и специальных материалов технических служб «Исполнителя».

4.3.10. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, Постановлением №354.

При внесении изменений в Постановление №354, указанные изменения применяются в положениях настоящего Договора автоматически с даты вступления изменений указанного Постановления в законную силу и не требуют внесения изменений в настоящий Договор.

4.3.11. Если по результатам исполнения настоящего Договора в соответствии с размещенным в ГИС ЖКХ отчетом о выполнении Договора управления, фактические расходы Исполнителя оказались меньше тех, которые учитывались в размере платы за содержание жилого помещения, указанная разница (экономия) остается в распоряжении Исполнителя при наличии следующих условия:

- работы и услуги, предусмотренные настоящим Договором, выполнены и оказаны в полном объеме;

- полученная экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и выполненных работ, предусмотренных настоящим договором;
- экономия подтверждена отчетом о выполнении договора управления, который размещен на сайте ГИС ЖКХ.

5. Ответственность сторон

5.1. В случае, если по вине Потребителя будет повреждено, уничтожено, похищено общее имущество собственников МКД, расходы, понесенные Исполнителем на его восстановление, взыскиваются с Потребителя в полном объеме.

5.2. После получения от Потребителя денежных средств, указанных в пункте 5.1. настоящего Договора, Исполнитель производит зачисление данной суммы на лицевой счет МКД.

5.3. Потребитель, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязан уплатить Исполнителю пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение 90 календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения 90 календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере 1/130 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.4. Потребители несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.5. Потребители несут ответственность за недопуск Исполнителя или уполномоченного им лица в согласованные дату и время в занимаемое Потребителем жилое или нежилое помещение для проведения проверки состояния прибора учета и достоверности ранее предоставленных Потребителем сведений о показаниях приборов учета.

5.6. Потребители несут ответственность за несанкционированное вмешательство в работу прибора учета, расположенного в жилом или в нежилом помещении Потребителя, повлекшее искажение показаний прибора учета или его повреждение, и несанкционированное подключение оборудования Потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

5.7. Исполнитель отвечает перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

5.8. Государственный контроль за содержанием общего имущества осуществляется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в пределах своей компетенции в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.9. Собственник помещения несет ответственность в соответствии с действующим законодательством, за причинение ущерба общему имуществу и другим Собственникам (пользователям) помещений дома, в случае несоблюдения пункта 3.2. настоящего договора.

5.10. Управляющая компания освобождается от ответственности, в случае несоблюдения Собственником помещения пункта 3.2. настоящего договора.

6. Финансирование расходов, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества

6.1. Финансирование расходов по содержанию общего имущества МКД, внутридомового оборудования и иного общего имущества собственников, а также работы, относящиеся к минимально-необходимым, выполняются за счет создаваемых Исполнителем резервов из средств, включаемых в плату за содержание жилого помещения, а также иных возможных источников.

6.2. Финансирование капитального ремонта осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

6.3. Непредвиденные расходы при проведении неотложных работ, финансируются за счет средств, собираемых на эти цели в соответствии с пунктами 3.1.11, 3.1.12, 3.1.14. настоящего договора.

7. Цена договора и порядок расчетов

7.1. Цена Договора состоит из платы за комплекс работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества многоквартирного дома, а также за коммунальные и дополнительные услуги.

7.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

7.3. Расчетный период для оплаты жилищно-коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

7.4. Размер платы собственника за содержание и ремонт жилого помещения определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. м такой площади в месяц.

7.5. Размер платы за жилое помещение может быть уменьшен в соответствии с Правилами содержания общего имущества.

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

В случае если в субъекте Российской Федерации принято решение об установлении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), размер платы за коммунальную услугу по электроснабжению рассчитывается по ценам (тарифам) на электрическую энергию (мощность), установленным для населения и приравненных к нему категорий потребителей в пределах и сверх такой социальной нормы.

В случае установления тарифов (цен), дифференцированных по группам потребителей, размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с применением тарифов (цен), установленных для соответствующей группы потребителей.

В случае установления надбавок к тарифам (ценам) размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учетом таких надбавок.

В случае установления двухставочных тарифов (цен) для потребителей расчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется по таким тарифам (ценам) как сумма постоянной и переменной составляющих платы, рассчитанных по каждой из двух установленных ставок (постоянной и переменной) двухставочного тарифа (цены) в отдельности.

В случае установления двухкомпонентных тарифов на горячую воду размер платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению рассчитывается исходя из суммы стоимости компонента на холодную воду, предназначенную для подогрева в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, и стоимости компонента на тепловую энергию, используемую на подогрев холодной воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению.

В случае установления тарифов (цен) для потребителей, дифференцированных по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных услуг, размер платы за коммунальные услуги определяется с применением таких тарифов (цен), если у собственника установлен индивидуальный, общий (квартирный) или комнатный прибор учета, позволяющий определить объемы потребленных коммунальных услуг дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных услуг.

7.7. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в жилом помещении собственника, рассчитывается в соответствии с положениями [раздела VI](#) «Порядок расчета и внесения платы за коммунальные услуги» Правил предоставления коммунальных услуг № 354.

Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в жилом помещении собственника, оснащенном индивидуальными приборами учета, рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг.

Фактический объем потребления коммунальных услуг определяется на основании показаний индивидуальных приборов учета, установленных в жилом помещении собственника и предоставленных им в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг и настоящим Договором.

Порядок определения размера платы установлен [Правилами](#) предоставления коммунальных услуг № 354.

7.8. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в МКД, определяется в соответствии с положениями [раздела VI](#) «Порядок расчета и внесения платы за коммунальные услуги» Правил предоставления коммунальных услуг № 354.

7.9. Не допускается изменение размера платы вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, а также если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу.

7.10. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Исполнитель применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

7.11. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и дополнительных услуг, указанная в приложении № 1 к настоящему Договору, определена на момент заключения настоящего Договора, и на каждый следующий год определяется с последующей ежегодной индексацией такой стоимости. При этом стоимость работ подлежащая индексации, дополнительному ежегодному утверждению общим собранием собственников, не подлежит.

7.12. Размер платы за содержание общего имущества многоквартирном доме на каждый следующий год, может изменяться и устанавливаться равным размеру платы, утвержденному органом местного самоуправления. При этом, такой размер платы дополнительному ежегодному утверждению общим собранием собственников, также, не подлежит.

7.13. Плата за предусмотренные настоящим Договором услуги вносится на основании платежных документов, представляемых Потребителю Исполнителем не позднее 30-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

7.14. Оплата коммунальных услуг, услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту МКД, дополнительных услуг производится Потребителем ежемесячно до 30-го числа месяца, следующего за оплачиваемым, по квитанциям, выставляемым Исполнителем наличными денежными средствами в кассу Исполнителя и (или) перечислением на расчетный счет Исполнителя, указанный в платежном документе.

Потребитель вправе по своему выбору:

а) оплачивать услуги наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3-х лет со дня оплаты;

б) поручать другим лицам внесение платы за услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и настоящему договору;

в) вносить плату за услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за услуги, установленный настоящим договором;

г) осуществлять предварительную оплату услуг в счет будущих расчетных периодов.

7.15. Если Потребитель произвел платеж, сумма которого недостаточна для погашения денежного обязательства полностью, то в первую очередь погашается задолженность (включая пени) за наиболее ранний месяц. При оплате за конкретный месяц в первую очередь погашается задолженность за фактически оказанные услуги.

7.16. При неполучении платежного документа, неправильном начислении платежей Потребитель обязан срочно обратиться к Исполнителю.

7.17. Неиспользование Потребителем помещения не является основанием невнесения платы за жилищные, коммунальные и дополнительные услуги.

7.18. Информация об изменении размера оплаты стоимости услуг по содержанию и текущему ремонту, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг доводится Исполнителем до Потребителя за 30 дней до даты выставления платежных документов, путем размещения на официальном сайте: [komfort46](#).

7.19. Предоставление справок по месту жительства, справок о составе семьи, копии финансового лицевого счета, снятие с регистрационного учета, регистрация по месту жительства, по месту пребывания, выкопировка и экспликация на помещение, а также прочие дополнительные

услуги не входят в перечень услуг по содержанию общего имущества и осуществляется Исполнителем за дополнительную плату.

7.20. Изменение Цены Договора, установленной в п.7.1. настоящего Договора, не требует внесения изменения в настоящий Договор.

8. Порядок приемки выполненных работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества

8.1. Приемка выполненных работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества осуществляется Сторонами в следующем порядке.

8.1.1. Работы (услуги) по содержанию и текущему ремонту общего имущества признаются выполненными (оказанными) Исполнителем своевременно, качественно и в полном объеме, в случае отсутствия зафиксированного факта неоказания услуги.

8.1.2. В случае отсутствия зафиксированного факта неоказания услуги, составление актов оказанных услуг за каждый расчетный период (месяц) не требуется, за исключением случаев выполнения работ по текущему ремонту общего имущества.

8.1.3. При установлении факта неоказания услуги, размер платы за жилое помещение подлежит изменению в порядке установленном Правилами изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность № 491.

8.1.4. Для участия в осуществлении контроля за качеством оказываемых Исполнителем услуг и выполняемых работ, в том числе при их приемке, решением общего собрания собственников помещений в МКД определяется уполномоченное лицо (председатель Совета дома). В случае если соответствующее решение не принято общим собранием собственников помещений в МКД, Исполнитель уведомляет о приемке работ Совет МКД.

В случае если общим собранием собственников помещений в МКД не выбран Совет МКД, Исполнитель в акте выполненных работ или оказанных услуг делает отметку об «отсутствии уполномоченного лица».

8.1.5. Участие уполномоченного лица или председателя Совета МКД в приемке работ осуществляется с учетом действующих технических регламентов, в том числе с учетом положений, касающихся техники безопасности.

8.1.6. Акт о приемке выполненных работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД от Собственника подписывается:

- уполномоченным лицом (председателем Совета МКД или иным лицом по доверенности или по решению ОСС);
- при отсутствии уполномоченного лица, делается запись «отсутствует уполномоченное лицо»;
- при отказе уполномоченного лица от подписания акта без обоснования причины, Исполнителем делается запись «от подписи отказался без объяснения причин»;
- при неявке уполномоченного лица для подписания Акта, Исполнителем указывается «на подписание акта не явился».

8.1.7. Во всех указанных в п. 8.1.6. случаях, акт приемки выполненных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, считается подписанным обеими Сторонами, а работы, услуги выполнены Исполнителем своевременно, качественно и в полном объеме.

8.1.8. Отказ уполномоченного лица или председателя совета МКД от участия в приемке работ, а также неявка в назначенное время не являются основанием для отмены выполнения ранее назначенных работ.

9. Дополнительные условия

9.1. Потребителю запрещается:

- установка на внешнюю часть ограждающих конструкций дома кондиционеров, сплит-систем, антенн и других устройств, меняющих внешний облик многоквартирного дома;
- конструктивное изменение внешних стеновых панелей – устройство сквозных отверстий, увеличение нагрузки на внешнюю часть ограждающих конструкций дома (стеновая панель, облицовочный кирпич) без утвержденного в установленном порядке проекта в соответствующих разрешительных органах, а также согласия собственников Помещений многоквартирного дома, утвержденного на общем собрании.

- самовольная перепланировка жилого помещения, проведенная при отсутствии основания, предусмотренного действующим законодательством, или с нарушением проекта перепланировки, подготовленного и оформленного в установленном порядке.

- установка дополнительного инженерного оборудования (водонагреватели, сауны, душевые кабины и др.) в жилом Помещении без согласования с Исполнителем.

10. Имущественная ответственность сторон.

10.1. В случае уклонения Потребителем помещения от процедуры проведения Исполнителем проверки и снятия показаний ИПУ, порядок которой определен Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам Пользователям помещений в многоквартирных домах, жилых домов», Потребитель обязан уплатить Исполнителю штраф в размере 1 000 рублей за каждое такое уклонение. При этом, основанием взыскания указанного штрафа будет являться Акт об отказе в допуске Исполнителя к приборам учета.

В случае отказа Потребителя от подписания Акта об отказе в допуске Исполнителя к приборам учета, Исполнитель не позднее двух дней с момента его составления и подписания, второй экземпляр направляет Потребителю по почте в качестве надлежащего уведомления о применении указанного штрафа. Датой вручения Потребителю Акта считается 5 (пятый) день с даты его отправки.

В случае неполучения Исполнителем подписанного Потребителем Акта или мотивированного отказа от его подписания, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты его вручения, Акт считается подписанным Потребителем без претензий к Исполнителю.

10.2. За нарушение Потребителем требований, установленных п. 3.2. настоящего договора, Исполнитель вправе наложить штрафы в следующих размерах:

- за нарушение санитарно-гигиенических и экологических требований – 1 000 рублей,
- за нарушение архитектурно-строительных требований, установленных законодательством РФ – 2 000 рублей;
- за нарушение противопожарных требований, установленных законодательством РФ – 3 000 рублей;
- за нарушение технических эксплуатационных требований, установленных законодательством РФ – 5 000 рублей.

10.3. Оплата Потребителем штрафных санкций, предусмотренных пп. 10.1, 10.2 настоящего Договора, производится на основании документально представленных фактов, свидетельствующих о таком нарушении (фото-видеосъемка, акты осмотра, свидетельские показания, заявление других Потребителей в доме с указанием лица совершившего правонарушение и другое), в соответствии с выставленным Исполнителем счетом на оплату, путем размещения в платежном документе «для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставления коммунальных услуг» отдельной строки, с указанием необходимых реквизитов для перечисления денежных средств: наименование штрафа, его размер, и банковские реквизиты Исполнителя, на которые должны быть перечислены денежные средства.

Данная оплата должна быть внесена Потребителем не позднее срока, предусмотренного п. 7.14 настоящего договора.

В случае несвоевременной и неполной оплаты данного штрафа, Исполнитель вправе взыскать с Потребителя неустойку в размере 10% от взыскиваемой суммы.

10.4. Исполнитель отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

10.5. Исполнитель не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по его вине или не по вине его работников.

10.6. Собственники, потребители и лица, владеющие Помещениями на иных законных основаниях, несут личную ответственность за нарушение требований Правил проживания и содержания жилого помещения и общего имущества в многоквартирном доме и Правил пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

11. Порядок разрешения споров

11.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

11.2. В случае, если споры и разногласия между сторонами по оплате жилищно-коммунальных услуг не могут быть решены путём переговоров, то они подлежат разрешению по выбору истца: либо в суде по месту нахождения многоквартирного жилого дома по адресу, указанному в п. 2.2. настоящего Договора, либо в третейском суде.

В случае разрешения спора в третейском суде спор рассматривается судьёй единолично, в соответствии с Положением и Регламентом, утверждёнными соответствующим третейским судом, выбранным истцом. Решение третейского суда является окончательным и обязательным для обеих сторон. Государственная пошлина, уплаченная Исполнителем в соответствии с пунктом 11 статьи 333.19 НК РФ, подлежит включению в платёжный документ совместно с платой за жилищно-коммунальные услуги, выставляемые Исполнителем по Помещению, для последующего возмещения Потребителем.

12. Порядок изменения и расторжения договора

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

Договор может быть расторгнут:

12.1.1. В одностороннем внесудебном порядке:

– Потребителем в случае отчуждения ранее находящегося в собственности помещения, по причине заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.) путем уведомления Исполнителя о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

– Исполнителем в случае, если более чем тридцатью процентами от всех Потребителей многоквартирного дома допущена неоплата (неполная оплата) жилищно-коммунальных услуг за период от трёх месяцев и более, путём уведомления Потребителей о расторжении договора в платёжном документе на оплату жилищно-коммунальных услуг не позднее, чем за 30 дней до предполагаемой даты расторжения.

12.1.2. По соглашению Сторон.

12.1.3. В судебном порядке.

12.1.4. В случае ликвидации Исполнителя.

12.1.5. По обстоятельствам непреодолимой силы.

12.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

12.3. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Исполнителем и Потребителем.

12.4. Расторжение Договора не является для Потребителя основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Исполнителем затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

12.5. В случае переплаты Потребителем средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Исполнитель обязан уведомить Потребителя о сумме переплаты. Получить от Потребителя распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

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

13. Заключительные положения

13.1. Договор вступает в силу с даты его подписания и распространяет свое действие на правоотношения возникшие с момента принятия собственниками помещений многоквартирного дома решения об утверждении условий настоящего договора и действует в течение пяти лет.

13.2. Все подписанные сторонами приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

13.3. Все изменения и дополнения по настоящему договору оформляются в письменном виде и согласовываются сторонами.

13.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр договора.

13.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

14. Приложения

Приложение № 1:

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со всеми удобствами с пассажирским лифтом

Приложение № 2:

Правила проживания и пользования жилым помещением.

Приложение № 3:

Правила по соблюдению пожарной безопасности.

15. Адреса и реквизиты сторон

«ИСПОЛНИТЕЛЬ»

«ПОТРЕБИТЕЛЬ»

ООО «УК «Комфорт»

307179, Россия, Курская область, г. Железнодорожск,
ул. Ленина, дом 63
8 (47148) 7-61-56;
ИНН/КПП-4633036428/463301001;
ОГРН 1144633000632
Р/счет 40702810132080000224
Курский РФ АО «Россельхозбанк»
К/счет 30101810700000000798
БИК 043807798
uk.komfort13@gmail.com

Собственники помещений многоквартирного
жилого дома, согласно прилагаемого реестра
собственников (Приложение № 1/1)

Генеральный директор ООО «УК «Комфорт»

_____ В.А. Сухоруков