

Договор № КШ-28-
управления многоквартирным домом

город Череповец

« ____ » _____ 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «СоюзСервис», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Синчука Виктора Денисовича, действующего на основании Устава, Лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами № 035-000191 от 17.06.2015 года выдана лицензирующим органом Государственной Жилищной Инспекцией Вологодской области и

Собственник(и) _____

_____ жилого (нежилого) помещения № _____ многоквартирного дома по адресу: г. Череповец, Кирилловское шоссе, д. 28, действующий(е) на основании правоустанавливающих документов о правах на собственность или иных законных правах, именуемый в дальнейшем «Собственник», именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников в многоквартирном доме по адресу г. Череповец, Кирилловское шоссе, д. 28, Протокол № 1 от «26» _____ февраля _____ 2015 года.

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

1.3. Используемые термины при исполнении настоящего Договора Сторонами:

1.3.1. Управляющая организация – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, выбранное в соответствии с действующим законодательством, собственниками многоквартирного дома для осуществления деятельности по предоставлению жилищно-коммунальных услуг, услуг по управлению многоквартирным домом и иным возмездным работам, не противоречащих действующим нормам законодательства.

1.3.2. Собственник – это субъект, физическое или юридическое лицо не зависимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель без образования юридического лица, имеющий на праве собственности или ином законном основании, одно или несколько жилых/нежилых помещений в данном многоквартирном доме.

1.3.3. Наниматель - гражданин, занимающий жилое помещение и обладающий правами, предусмотренными договором социального найма и действующим законодательством.

1.3.4. Совет многоквартирного дома - избранная, в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ, в многоквартирном доме инициативная группа собственников помещений, с целью представления интересов собственников, реализации прав и обязанностей, предусмотренных действующим законодательством, а также дополнительными соглашениями с Управляющей организацией.

1.3.5. Текущий (плановый) ремонт общего имущества многоквартирного дома – виды и объемы работ (услуг), предусмотренные Приложением к настоящему договору.

1.3.6. Аварийный текущий ремонт (внеплановый) общего имущества многоквартирного дома – неотложные виды и объемы работ (услуг) на общем имуществе многоквартирного дома, которые возникли в период действия настоящего Договора, но не были включены (не предусмотрены) плановым текущим ремонтом.

1.3.7. Содержание общего имущества многоквартирного дома – виды, объем и их периодичность работ (услуг), предусмотренные Приложением к настоящему договору.

1.3.8. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома – виды и объемы работ (услуг), определенные общим собранием Собственников многоквартирного дома.

1.3.9. Дополнительные услуги, связанные с содержанием, ремонтом и управлением общим имуществом многоквартирного дома – иные виды и объемы работ (услуг), которые согласованы Собственниками помещений, Советом многоквартирного дома и Управляющей организацией в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

2. Цель Договора

Целью Договора управления многоквартирным домом является:

- предоставление надлежащего качества коммунальных услуг Собственникам помещений многоквартирного дома;
- обеспечение надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома;
- обеспечение своевременного и качественного текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, в пределах денежных средств, определенных настоящим Договором и последующими дополнительными соглашениями к нему;
- поддержание благоприятных и безопасных условий для проживания граждан в многоквартирном доме, в пределах оказания услуг предусмотренных настоящим Договором¹.

3. Предмет Договора

3.1. Управляющая организация по заданию Собственника обязуется за плату, в течение согласованного срока, оказывать услуги от своего имени, в соответствии с целями настоящего договора управления и утвержденными к нему Приложениями, а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей по управлению многоквартирным домом.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Организовать самостоятельно либо с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости – сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, предоставление жилищно-коммунальных услуг Собственникам, а в том числе услуг по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в пределах настоящего Договора, если иное не предусмотрено дополнительным соглашением Сторон.

4.1.2. Устранять за свой счет выявленные недостатки ненадлежащего оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных Приложениями, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества после составления двустороннего акта о выявленных недостатках.

4.1.3. Обеспечить сохранность переданной на хранение технической и иной документации по многоквартирному дому.

4.1.4. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственника, Совета многоквартирного дома и Нанимателя, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, осуществлять контроль за устранением недостатков. Не позднее 20 рабочих дней с момента получения заявления, жалобы, претензии информировать заявителя о принятом решении.

4.1.5. Разрабатывать план работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, учитывая конструктивные особенности, степень физического и фактического износа, техническое состояние общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома, с учетом мнения Собственника, Совета многоквартирного дома.

4.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

4.1.7. Доводить информацию до Собственника и Нанимателя путем размещения объявлений на первом этаже каждого подъезда (перед входом в подъезд), информационном стенде подъезда(ов) многоквартирного дома Управляющей организации выставляемых квитанциях на оплату жилищно-коммунальных услуг (по усмотрению Управляющей организации и наличию технической возможности) или официальном сайте Управляющей организации в разумный срок, не превышающий срок, установленный действующим законодательством.

4.1.8. Вести начисление платы Собственникам и Нанимателям. Своевременно, не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным, предъявлять ему счет квитанцию (счет-фактуру) для оплаты услуг, работ, оказываемых по настоящему Договору, путем доставки квитанций до почтового ящика собственника.

4.1.9. По заявлению Собственника выдавать справки о составе семьи (формы №3), справки для оформления субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг, справки для приватизации.

4.1.10. Ежегодно, в течение первого квартала текущего года предоставлять собственникам отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год.

4.1.11. Доводить до сведения Собственника, Совета многоквартирного дома информацию о необходимости проведения работ, не включенных в перечень услуг настоящего Договора, для принятия ими решений по выполнению таких работ, в порядке, предусмотренном п. 4.1.7. настоящего Договора.

4.1.12. На основании заявки Собственника, Совета многоквартирного дома направлять своего представителя для составления акта о причинении ущерба Собственнику помещения или общему имуществу многоквартирного дома. Предельный срок для выхода представителя Управляющей организации, с целью

составления акта о причинении ущерба, с момента обращения в офис Управляющей организации в течении 3 (трех) рабочих дней.

4.1.13. При необходимости направлять Собственнику или Совету многоквартирного дома (при его наличии) предложения о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, о необходимости проведения экспертизы состояния строительных конструкций и иных неотложных работ, в порядке, предусмотренном п. 4.1.7. настоящего Договора.

4.1.14. Производить перерасчет платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и их периодичности, либо предоставлением услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в соответствии с действующим законодательством.

4.1.15. Информировать Собственников о принятых решениях на общих собраниях и иных условий, влияющих на исполнение Договора управления, в порядке, предусмотренном п. 4.1.7. настоящего Договора, в том числе об изменении платы за жилищно-коммунальные услуги.

4.1.16. В случае указания инспектирующими органами на необходимость проведения каких-либо работ (услуг), не включенных в перечень к настоящему Договору, доводить до сведения Собственника о необходимости проведения таких работ (услуг) с целью принятия ими решения по их выполнению. Информация доводится в порядке, предусмотренном п. 4.1.7. настоящего Договора.

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

4.2.2. Производить расчеты, принимать денежные средства с Собственников и Нанимателей за предоставленные услуги и выполненные работы, предъявлять счет-квитанцию для оплаты, начислять пени за неполные и (или) несвоевременные платежи, на условиях настоящего Договора и действующего Законодательства.

4.2.3. В случае не предоставления Собственником или Нанимателем с 22 до 26 числа текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории города нормативов потребления услуг, начиная с месяца, в котором была произведена последняя проверка достоверности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, целостности пломб. Последующий перерасчет стоимости услуг может быть произведен, после предоставления сведений о показаниях приборов учета.

4.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям индивидуальных приборов учета собственника. В случае несоответствия данных, предоставленных собственником или пользователем, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.2.5. Приостанавливать Собственнику и Нанимателю предоставление услуг по настоящему Договору в случае просрочки оплаты оказанных услуг в порядке, установленном жилищным законодательством.

4.2.6. Оказывать на возмездной основе и по заявке Собственника или Нанимателя работы, связанные с выполнением дополнительных работ внутри жилого/нежилого помещения, по стоимости утвержденной Управляющей организацией.

4.2.7. По решению общего собрания Собственников помещений или Совета многоквартирного дома, оказать на возмездной основе дополнительные услуги, не включенные в условия настоящего Договора, после подписания двухстороннего дополнительного соглашения и представления протокола, подтверждающего принятие положительных решений на выбор таких услуг (работ).

4.2.8. Не выполнять решения общего собрания Собственников помещений, Совета многоквартирного дома о выполнении работ или оказания услуг, если не определен источник финансирования, соответствующие средства не оплачены Собственниками или такое решение принято с нарушением действующего законодательства.

4.2.9. В период управления многоквартирным домом, составлять акты о выявлении ненадлежащей эксплуатации инженерных сетей (в том числе канализации), существенных повреждений общего имущества дома жителями, с участием Собственника или Совета многоквартирного дома и последующим доведением информации, в порядке, предусмотренном п. 4.1.7. настоящего Договора.

4.2.10. Выставить в счет-квитанцию на оплату жилищно-коммунальных услуг, дополнительно заказанные работы (услуги) Собственником, а также понесенные Управляющей организацией расходы по причине халатности, действия или бездействия Собственника.

4.2.11. На возмездной основе выполнить неотложные работы и услуги (и текущего, и капитального характера), если это будет вызвано обстоятельствами, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть, предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности (входе плановых обходов, анализа жалоб (претензий) и заявлений Собственников, а также при выполнении условий настоящего договора), в пределах денежных средств и с соблюдением условий, изложенных в п. 5.7. настоящего Договора.

4.2.12. В случае обращения Собственников, Нанимателей осуществить выход об установления факта несоответствия количества проживающих в помещении. Если будет установлено, что такие лица проживают в помещении без временной регистрации или не зарегистрированы в установленном законом порядке, Управляющая организация вправе произвести начисление (доначисление) Собственнику, Нанимателю помещения с момента составления соответствующего акта и только при отсутствии индивидуальных приборов учета.

4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за предоставленные услуги Управляющей организацией.

4.3.2. Соблюдать предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

4.3.3. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней предоставлять Управляющей организации сведения:

- об изменении количества граждан, проживающих, в жилом помещении совместно с Собственником;
- об установке приборов учета коммунальных услуг (в том числе их замены, истечения срока поверки);
- о передаче помещения во владение и (или) пользование третьего лица;
- о прекращении права собственности на помещение и (или) его долю.

4.3.4. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома в заранее согласованное время:

- для осмотра приборов учета и контроля;
- устранения причин возникновения аварийной ситуации (в любое время);
- для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома, в том числе для производства текущих (плановых) и внеплановых работ;
- поддерживать температуру воздуха внутри жилого или нежилого помещения не ниже 16 градусов.

4.3.5. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества многоквартирного дома.

4.3.6. Соблюдать требования, предусмотренные Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», Правила пользования лифтовым оборудованием, системами водопровода и канализации, электрооборудования и газооборудования, а также Правила пожарной безопасности.

4.3.7. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды, тепла, газа.

4.3.8. Предоставлять Управляющей организации в установленные настоящим Договором сроки показания приборов учета, в том числе и с использованием сети Интернет, мобильной связи. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.3.9. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами (согласование или информирование, в том числе с Управляющей организацией).

4.3.10. Самостоятельно вывозить строительный и крупногабаритный мусор, образовавшийся в результате проведения таких работ. При проведении ремонтных работ в помещениях квартиры выполнить съемные конструкции, позволяющие обеспечить беспрепятственный доступ к инженерным сетям, в случае прохождения их в технологических шахтах.

4.3.11. Уведомлять Управляющую организацию о проведении общего собрания Собственников (независимо от формы проведения собрания), если на повестке дня затрагиваются вопросы управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома (в том числе аренды), путем направления соответствующего извещения за 10 рабочих дней.

4.3.12. Исполнять решения общего собрания собственников помещений, принятых в соответствии с действующим законодательством.

4.3.13. В случае, если помещения оборудованы приборами учета коммунальных услуг:

- обеспечивать доступ к приборам учета в определенное Управляющей организацией время, в течение 5 дней после вступления в действие настоящего Договора для опломбирования и снятия первичных показаний и далее для периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям (если такие показания не были переданы ранее);

- нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний;
- производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета;
- вести учет потребляемой холодной, горячей воды, электроэнергии и газа;

- при выходе из строя прибора учета немедленно, в течение суток, сообщить Управляющей организации и сделать отметку в платежном документе.

- соблюдать Правила пользования жилыми (нежилыми) помещениями.

- исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Вологодской области и органов местного самоуправления города.

4.3.14. За два месяца до истечения срока действий Приложений к настоящему договору или Договора, организовать проведение собрания Собственников многоквартирного дома, Совета многоквартирного дома с повесткой дня о пересмотре перечня обязательных работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома на следующий календарный год, с учетом предложений Управляющей организации.

4.3.15. Направлять один экземпляр протокола общего собрания, очередного и внеочередного в Управляющую организацию в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подведения итогов голосования и издания соответствующего протокола.

4.3.16. При временном неиспользовании помещения (на время отпуска, ремонта или иных обстоятельств и др.) предоставить в Управляющую организацию контактные телефоны или информацию об иных лицах, имеющих право и возможность обеспечить доступ в помещение Собственника, в случае возникновения аварийной ситуации на общем имуществе многоквартирного дома.

4.3.17. Возместить понесенные затраты Управляющей организацией по выполнению неотложных работ, если такие работы (услуги) не предусмотрены условиями настоящего Договора.

4.3.18. Соблюдать требования Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и иных нормативно-правовых актов, регулирующих жилищные отношения.

4.3.19. Оплачивать потребленные жилищно-коммунальные услуги по количеству фактически проживающих лиц, если будет установлено, что такие лица проживают в помещении без временной регистрации или не зарегистрированы в установленном законом порядке. Начисление (доначисление) Собственнику помещения производится с момента составления соответствующего акта и только при отсутствии индивидуальных приборов учета.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. На своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и заключенными договорами.

4.4.2. Осуществлять контроль Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору.

4.4.3. Быть избранным в состав Совета многоквартирного дома по результатам общего собрания Собственников.

4.4.4. Присутствовать в составе Совета многоквартирного дома при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему договору.

4.4.5. Принимать участие в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, вносить предложения по изменению перечня работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

4.4.6. Участвовать при снятии показаний общедомовых приборов учета коммунальных услуг.

4.4.7. Принимать участие в составе Совета многоквартирного дома в приемке и подписании актов выполненных работ по текущему и капитальному ремонту и услуг, оказываемых управляющей организацией.

4.4.8. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг) либо предоставление услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Оформление документов производится в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4.4.9. Требовать от Управляющей организации отчета по управлению многоквартирным домом, на условиях, не противоречащих п.4.1.11 настоящего Договора и действующего законодательства на момент обращения.

4.4.10. Обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений, Советом многоквартирного дома в случае, если Собственник не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и, если таким решением нарушены его права и законные интересы.

4.4.11. Требовать от Управляющей организации качественного выполнения условий Договора управления, своевременного устранения недостатков оказанных услуг на общем имуществе многоквартирного дома, в том числе аварий, а при выявлении нарушений настоящего Договора, требовать составления акта о непредставлении жилищно-коммунальных услуг или предоставлении жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества.

4.4.12. На основании решения общего собрания Собственников помещений или Совета многоквартирного дома уполномочить Управляющую организацию на заключение договора о передаче в пользование общего имущества многоквартирного дома.

4.4.13. Принять на общем собрании многоквартирного дома решение о заключении энергосервисного договора (контракта), направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных ресурсов при использовании общего имущества.

4.4.14. Лично участвовать в содержании и ремонте общего имущества, без предъявления требований к Управляющей организации об уменьшении стоимости услуг и перечня работ по настоящему Договору.

4.4.15. Инициировать проведение общего собрания Собственников, в соответствии с действующим законодательством.

4.4.16. Собственник, вправе направлять Управляющей организации претензии, заявления и иные предложения (обращения), которые рассматриваются в порядке и срок, предусмотренный настоящим Договором.

4.5. Собственник не вправе:

4.5.1. Производить работы на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, без согласования с Управляющей организацией.

4.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления.

4.5.3. Допускать выполнение работ или совершения иных действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома и нанесению ущерба Управляющей организации.

4.5.4. Загромождать подходы к инженерным коммуникациям, запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества.

4.5.5. Перекрывать, складировать и загромождать личными вещами, строительными материалами или отходами эвакуационные выходы и помещения, относящиеся к местам общего пользования.

4.5.6. Использовать пассажирский лифт не по назначению и/или на предельно-допустимой грузоподъемности (при наличии лифтового оборудования в многоквартирном доме).

4.5.7. Использовать мусоропровод для выброса строительного и другого крупногабаритного мусора, сливать в него жидкие бытовые отходы (при наличии мусоропровода в многоквартирном доме).

4.5.8. Отказаться в обеспечении доступа представителям Управляющей организации к инженерным коммуникациям, являющимся общим имуществом многоквартирного дома и проходящим через помещение Собственника, с целью проверки надлежащего состояния сетей, приборов учета (при их наличии) и сохранности пломб, устранения аварийной ситуации.

4.5.9. Осуществлять сброс в канализацию взрывоопасных веществ, твердых бытовых отходов, строительного мусора и иных веществ, которые могут повлиять на эксплуатационные характеристики канализационного стояка (преждевременный износ), образовать пробку (засор), повреждение общего имущества многоквартирного дома и третьих лиц (разрыв соединения, затопление).

4.5.10. Осуществлять самостоятельное подключение к сетям общего пользования (в том числе самовольного подключения должника до погашения суммы задолженности), без участия Управляющей организации и иных специализированных организаций.

5. Определение стоимости и порядок расчетов между сторонами

5.1. Собственник производит оплату в рамках договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение), если иное не определено протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

- содержание и плановый текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (в том числе услуги по управлению);

- а также иные услуги (работы), связанные с содержанием, ремонтом общего имущества, которые могут быть приняты решением Собственников, Совета многоквартирного дома, в том числе предусмотренные п.4.2.11, 4.2.12, 4.3.19 настоящего Договора;

5.2. Стоимость услуг по содержанию и плановому текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в рамках настоящего Договора, устанавливается на основании решения общего собрания собственников помещений, решения Совета многоквартирного дома (если это право, предоставлено Совету многоквартирного дома), с учетом предложений Управляющей организации.

5.3. Стоимость услуг устанавливается в рублях РФ с 1 кв. м. общей площади помещения, которая обеспечивает благоприятное проживание Собственников и Нанимателей, безопасное содержание общего имущества в многоквартирном доме, выполнение планового текущего ремонта, в соответствии с выбранными Собственниками помещений составом, перечнем и периодичностью работ (услуг) к настоящему Договору.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей организацией на основании показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета, при их отсутствии на основании нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных для населения города, а также тарифов, установленных ресурсоснабжающими организациями. Порядок начисления указан в Приложениях к настоящему договору.

5.5. Форма оплаты соответствующих жилищно-коммунальных услуг:

5.5.1. Оплата коммунальных услуг производится ежемесячно путем перечисления денежных средств на расчетный счет, а также непосредственно в ресурсоснабжающую организацию, если такое решение принято общим собранием Собственников помещений, в установленном законом порядке.

5.5.2. В случае, если собственниками помещений многоквартирного дома принято решение, в порядке, предусмотренном ст. 157.2 Жилищного Кодекса РФ, то Управляющая организация в порядке, установленном законом, прекращает оказание коммунальных услуг по данному многоквартирному дому.

5.5.3. Оплата услуг по содержанию и ремонту общего имущества, в том числе возмещению дополнительных услуг и понесенных затрат Управляющей организацией (п.4.2.11, п.4.2.12, п.4.3.19), производится ежемесячно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации.

5.5.4. Срок оплаты по настоящему Договору считается 15-ое число, месяца, следующего за истекшим.

5.6. Денежные средства, перечисляемые за работы и услуги по содержанию и плановому текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, учитываются Управляющей организацией расходуются исключительно для производства этих работ и услуг.

5.7. Денежные средства, перечисляемые Управляющей организации Собственниками за работы и услуги по внеплановому текущему ремонту или капитальному ремонту, расходуются исключительно на производство таких работ, утвержденных общим собранием Собственников или Совета многоквартирного дома, за исключением случаев, предусмотренных п. 5.7. настоящего Договора.

5.8. Затраты, связанные с достижением целей настоящего Договора и не предусмотренных Приложениями, а также понесенных Управляющей организацией по выполнению работ и услуг по п. 4.2.11, п.4.2.12, п.4.3.19 настоящего Договора, стоимостью до 90 000 (девяносто тысяч) руб. 00 коп. осуществляются Управляющей организацией самостоятельно без согласования с Собственником, то есть без проведения собрания. Решение о проведении работ (услуг) или иных мероприятий, не предусмотренных настоящим Договором и стоимостью, превышающую 90 000 (Девяносто тысяч) руб. 00 коп., принимаются на общем собрании собственников помещений.

5.9. Внесение обязательных платежей Собственником производится на условиях настоящего Договора, если иное не предусмотрено дополнительным соглашением к настоящему Договору или действующим законодательством.

5.10. Управляющая организация вправе один раз в год увеличить тариф на выполнение работ по содержанию, техническому обслуживанию, и текущему ремонту общего имущества собственников в одностороннем порядке не более 10 процентных пунктов, но не менее величины инфляции, установленной Правительством РФ.

5.11. Стороны допускают, что в случае истечения срока действия Приложений или Договора, стоимость услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также периодичность и перечень работ, может быть установлена органом местного самоуправления, с соблюдением процедуры, предусмотренной действующим законодательством.

6. Ответственность сторон

6.1. Управляющая организация:

6.1.1. Самостоятельно несет Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями.

6.1.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине.

6.1.3. Управляющая организация не несет ответственности за халатное отношение Собственника к общему имуществу многоквартирного дома.

6.1.4. Управляющая организация не несет ответственности за бездействие Собственника, если докажет, что приняла все возможные меры для урегулирования такой ситуации, выполнению работ, не являющихся плановыми в соответствии с условиями настоящего Договора, а также при условии своевременного извещения Собственника о необходимости проведения соответствующих мероприятий (выполнения работ, услуг и др.).

6.1.5. Управляющая организация не несет ответственности за последствия аварии (происшествия), если докажет, что принятые условия настоящего Договора выполняются ею надлежащим образом, а также, что она не могла предвидеть развитие такой ситуации при обычной степени заботливости и осмотрительности.

6.1.6. Управляющая организация не несет ответственности за результаты работ (услуг) и их последствия, которые выполнялись Собственником самостоятельно или с привлечением сторонней организации (третьими

лицами) в помещении Собственника, в том числе на инженерных коммуникациях общего имущества и местах общего пользования, если такие работы производились без согласования с Управляющей организацией.

6.1.7. Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в случае истечения нормативного срока эксплуатации, гарантийного срока или неудовлетворительного состояния общего имущества многоквартирного дома.

6.1.8. При невозможности Управляющей организацией исполнения принятых на себя обязательств перед Собственником, основанием для освобождения от ответственности является соблюдение п. 4.1.7. настоящего Договора.

6.1.9. В случае нарушения сроков внесения платежей, установленных разделом 5 настоящего Договора, Управляющая организация вправе начислять пени в размере, установленном законодательством. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг.

6.1.10. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственниками и контролирующими органами за невыполненные работы по полученным предписаниям и иным актам проверок, если это прямо не предусмотрено настоящим Договором и его Приложениями. Основанием для освобождения от ответственности является обязательное соблюдение п. 4.1.7. настоящего Договора.

6.2. Собственник помещения:

6.2.1. В случае нарушения сроков внесения платежей, установленных разделом 5 настоящего Договора, обязуется оплатить пени в размере, установленном законодательством. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг.

6.2.2. Несет ответственность в соответствии с действующим законодательством, а также принятыми обязательствами по настоящему Договору.

6.2.3. Собственник, выполнивший самостоятельно либо с привлечением третьих лиц реконструкцию и (или) замену внутриквартирных сетей, осуществив перепланировку, несет полную ответственность за работоспособность сетей, их техническое состояние и состояние помещения.

6.2.4. В случае неисполнения Собственником обязанности по надлежащему техническому содержанию и эксплуатации инженерных сетей проходящих в помещении собственника, а также при ограничении доступа к таким сетям представителей Управляющей организации (для проведения плановых осмотров инженерных коммуникаций на работоспособность, профилактических работ (вследствие чего может возникнуть аварийная ситуация в доме) и устранения аварии) и выполнения иных работ по предусмотренных настоящим Договором и/или дополнительным соглашением, такой Собственник несет ответственность за причиненный ущерб Собственникам и членам их семей, имуществу которых будет причинен ущерб (вред).

7. Условия изменения, расторжения договора

7.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством и настоящим Договором.

7.2. Решение об изменении и (или) расторжении настоящего Договора принимается общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

7.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося его неотъемлемой частью за исключением случаев, предусмотренных п. 7.4 настоящего Договора.

7.4. Расторжение Договора управления в одностороннем порядке:

7.4.1. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе собственников помещений многоквартирного дома через общее собрание собственников помещений многоквартирного дома в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

7.4.2. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Управляющей организации - Управляющая организация обязана известить собственников помещений многоквартирного дома за 3 (три) месяца о дате расторжения Договора и приостановлении услуг, путем направления почтового извещения с описью вложения собственникам помещений многоквартирного дома, либо путем уведомления собственников размещением информации на информационных стендах многоквартирного дома, или путем размещения данного уведомления о расторжении Договора на сайте Управляющей организации.

7.4.3. С даты указанной в извещении о расторжении и приостановлении услуг по Договору управления Управляющая организация обязана передать по акту имеющуюся техническую документацию (базы данных на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы, вновь выбранной управляющей организации, руководящему органу объединения собственников, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом (при

наличии такого решения), а в отсутствии такового направить в Департамент ЖКХ города или нотариусу на хранение.

7.5. Договор признается расторгнутым в одностороннем порядке в следующих случаях:

- с истечением срока, указанного в извещении Управляющей организации;

- с даты указанной в решении общего собрания собственников многоквартирного дома по вопросу о расторжении договора управления многоквартирным домом.

7.6. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении настоящего Договора за 2 (два) месяца до окончания срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.7. В случае истечения срока действия или досрочного расторжения настоящего договора стороны составляют и подписывают акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и осуществляют передачу имеющейся технической документации.

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров, обмена письмами, а также составления двухсторонних актов о качестве и сроках выполнения работ и окончания услуг. В случае не достижения соглашения спор передается на рассмотрение суда с соблюдением претензионного порядка.

8.2. При подписании настоящего Договора, Собственник предоставляет согласие на обработку персональных данных и их передачу без дальнейшего дополнительного согласия, в соответствии с положениями Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

8.3. При подписании настоящего Договора, Стороны Договора исходят из того, что Собственник и совместно проживающие с ним лица (в том числе члены его семьи), ознакомлены с правилами пользования жилым/нежилым помещением, пожарной безопасности, содержания общего имущества, эксплуатации существующих в многоквартирном доме инженерных систем и коммуникаций.

8.4. Срок обнаружения недостатков по выполненным работам и оказанным услугам по содержанию и ремонту общего имущества составляет 14 (четырнадцать) календарных дней.

8.5. Гарантийный срок на работы планового и внепланового текущего ремонта составляет 1 год, с момента подписания акта приемки выполненных работ.

8.6. Гарантийный срок на капитальный ремонт определяется в соответствии с действующим законодательством и начинается с момента подписания акта приемки выполненных работ.

8.7. Срок рассмотрения претензий составляет 20 (двадцать) календарных дней. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению заинтересованной Стороны.

8.8. Действие Договора может быть приостановлено одной из Сторон, если это не противоречит действующему законодательству.

8.9. Стороны настоящего Договора, при исполнении принятых на себя обязательств, руководствуются следующими требованиями действующих кодексов, законов и нормативно-правовых актов, в том числе Конституции РФ (с последующими дополнениями и изменениями): Жилищного кодекса РФ, Гражданского кодекса РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами и иными положениями действующего законодательства, регулирующие жилищные отношения.

9. Форс- мажор

9.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможными выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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

9.3. Сторона, не имеющая возможности выполнить свои обязательства по договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении событий, препятствующих выполнению принятых на себя обязательств в рамках настоящего Договора.

10. Срок действия Договора

10.1. Договор распространяет свои действия на правоотношения, возникшие не ранее момента избрания Управляющей организации общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома, а также заключения первого договора управления и действует до:

- Истечения срока действия настоящего Договора;
- Смены способа управления многоквартирным домом, смены Управляющей организации;
- Изменений действующего законодательства;
- Прекращения права собственности на недвижимое имущество Собственника;
- Наступления условий, предусмотренных Главой 7 или п. 8.8. настоящего Договора.

10.2. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

10.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, и хранится у каждой стороны.

10.4. Срок действия настоящего Договора составляет 3 (три) календарных года. Истечение срока начинается с «01» января 2019 г. Срок окончания действия Договора может быть изменен по дополнительному соглашению Сторон или на основании п. 7.7. настоящего Договора.

10.5 Неотъемлемой частью являются приложения:

- Реестр собственников помещений МКД;
- Акт технического состояния общего имущества МКД;
- Перечень услуг по содержанию и аварийному текущему ремонту общего имущества МКД;
- Образец акта о некачественном оказании услуг;
- Порядок расчета платежей за ЖКУ.

11. Реквизиты Сторон

ООО «СоюзСервис» 162610, Вологодская обл., г. Череповец, адрес: проспект Строителей, д. 16А, офис 201, тел/факс 8(8202) 57-77-86, тел. 8(8202) 62-12-83, эл. почта: 621283@mail.ru сайт: www.soyzservice.ru ИНН/ КПП 3528177964/ 352801001, ОГРН 1113528004479, ОКПО 90451516, БИК 044030704, р/с 40702810684070000754, к/с 30101810200000000704, Ф. ОПЕРУ ВТБ (ПАО) в Санкт-Петербурге, Директор _____ В. Д. Синчук	Собственник
	ФИО
	Адрес помещения
	Паспортные данные
	Основание права собственности

**СМЕТА ПО УПРАВЛЕНИЮ, СОДЕРЖАНИЮ, ТЕХНИЧЕСКОМУ ОБСЛУЖИВАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ
РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА.**

СМЕТА финансово-хозяйственной деятельности МКД по адресу: Кирилловское ш., д. 28 на 2019 год					
№ пп	Наименование статьи	Площадь, кв.м.	Тариф, руб. кв.м.	Сумма руб. в мес.	Сумма, руб в год
СМЕТА РАСХОДОВ					
1	Расходы на содержание и текущее обслуживание и текущий ремонт общего имущества				
1.1	Уборка подъездов	9549.90	1.84	17571.82	210861.79
1.2	Уборка земельного участка	9549.90	2.14	20436.79	245241.43
1.3	Содержание и уборка мусоропровода	9549.90	1.67	15948.33	191380.00
1.4	Содержание и благоустройство земельного участка	9549.90	0.15	1432.49	17189.82
1.5	Содержание и текущий ремонт кровли	9549.90	0.29	2769.47	33233.65
1.6	Содержание и ремонт конструктивных элементов здания	9549.90	0.46	4392.95	52715.45
1.7	Содержание, текущее обслуживание, текущий ремонт и подготовка к сезонной эксплуатации системы центрального отопления	9549.90	0.60	5729.94	68759.28
1.8	Содержание, текущее обслуживание, текущий ремонт и подготовка к сезонной эксплуатации систем холодного, горячего водоснабжения и канализации	9549.90	0.72	6875.93	82511.14
1.9	Содержание, текущее обслуживание, текущий ремонт и подготовка к сезонной эксплуатации внутридомового электрооборудования и электросетей	9549.90	0.90	8594.91	103138.92
1.10	Обслуживание КИПиА тепловых пунктов	9549.90	0.48	4583.95	55007.42
1.11	Аварийно-диспетчерское обслуживание	9549.90	0.44	4201.96	50423.47
1.12	Управление	9549.90	2.38	22728.76	272745.14
	ИТОГО по разделу № 1	9549.90	12.07	115267.29	1383207.52
СМЕТА ДОХОДОВ					
2	Платежи специализированным организациям				
2.1	Техническое обслуживание ВДГО	9549.90	0.18	1718.98	20627.78
2.2	Техническое обслуживание и текущий ремонт лифтов	9549.90	2.26	21600.00	259200.00
2.3	Содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт системы вентиляции	9549.90	0.17	1583.33	19000.00
2.4	Дератизация и дезинсекция помещений общего пользования	9549.90	0.12	1104.60	13255.20
	ИТОГО по разделу № 2	9549.90	2.72	26006.92	312082.98
	ИТОГО по разделам № 1 и № 2	9549.90	14.79	141274.21	1695290.50
3	Целевые поступления				
3.1	Взносы по тарифу	9549.90	14.79	141274.21	1695290.50
3.2	Взносы в резервный фонд	9549.90	0.80	7639.92	91679.04
	ИТОГО по разделу № 3	9549.90	15.59	148914.13	1786969.54
4	Доходы от хозяйственной деятельности (аренда общедомового имущества)				
4.1	ООО "Вымпелком"	9549.90	0.11	1050.49	12605.87
	ИТОГО по разделу № 4	9549.90	0.11	1050.49	12605.87
Примечание: Стоимость технического обслуживания и текущего ремонта домофонной системы доступа составляет 25 руб.с квартиры. Предъявляется к оплате в платежном документе отдельной строкой.					
№ пп	Наименование статьи	Кол-во квартир	Тариф, руб. с квартиры	Сумма, руб/мес.	Сумма, руб/год
5.	Содержание и техническое обслуживание и ремонт домофонной системы доступа	240	25.00	6000.00	72000.00

Перечень работ (услуг)

№ пп		Состав работ (услуг)	Периодичность выполнения
1. Содержание мест общего пользования в многоквартирном доме и земельного участка, входящего в состав общего имущества, в том числе:			
1.1.	Уборка подъездов	Влажное подметание лестничных площадок и маршей всех этажей	Понедельник, среда, пятница
		Мытье лестничных площадок и маршей всех этажей	1 раз в неделю
		Влажная протирка элементов лестничных клеток	Понедельник, среда, пятница
		Мытье окон	2 раза в год (Май, Октябрь)
1.2.	Уборка земельного участка в летний период	Подметание территории	Ежедневно (кроме субботы, воскресения)
		Уборка газонов	Ежедневно (кроме воскресения)
	Уборка земельного участка в зимний период	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в сутки
		Уборка свежевыпавшего снега	1 раз в сутки в дни снегопада
		Посыпка тротуаров и дорожек песком	1 раз в сутки во время гололеда
1.3.	Содержание и уборка мусоропроводов	Уборка мусороприемных камер	Ежедневно, кроме субботы и воскресенья
		Вывоз мусора из мусороприемных камер	Согласно графика вывоза
		Дезинфекция мусороприемных камер и элементов мусоропровода	В зимнее время 1 раз в месяц. В летнее время 1 раз в неделю.
		Влажная уборка мусороприемных камер и элементов мусоропровода	1 раз в неделю в теплое время года
1.4.	Содержание и благоустройство земельного участка	Кошение газонов	3 раза в сезон
		Уборка контейнерных площадок	ежедневно (кроме воскресения)
1.5.	Дератизация подвальных помещений и помещений общего пользования	Обработка подвальных помещений, истребление грызунов	Согласно графика или по мере необходимости
1.6.	Дезинсекция подвальных помещений и помещений общего пользования	Обработка подвальных помещений, истребление насекомых	Согласно графика или по мере необходимости
2. Содержание и текущий ремонт конструктивных элементов в многоквартирном доме			

2.1.	Фундаменты и подвальные помещения	Прочистка при фундаментного дренажа	По мере необходимости
		Ремонт дренажных при фундаментных колодцев	По мере необходимости, в летний период
2.2.	Крыши, в том числе козырьки над входами в подъезды	Уборка мусора и грязи, посторонних предметов с кровли	Два раза в год, (май, октябрь)
		Закрытие слуховых окон, люков и входов на кровлю	По мере необходимости, постоянно
		Очистка козырьков над входами в подъезд от снега и наледи	По мере необходимости
		Текущий ремонт кровли	В соответствии с графиком ППР
2.3.	Оконные и дверные заполнения	Укрепление, смена и восстановление отдельных элементов и приборов оконных и дверных заполнений (кроме жилых помещений)	По мере необходимости, постоянно
		Восстановление, укрепление и установка недостающих стекол (кроме жилых помещений)	По мере необходимости, постоянно
		Покраска подъездных дверей	По мере необходимости, летний период
3. Содержание и ремонт внутридомовых коммуникаций и технических устройств, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:			
3.1.	Содержание, ремонт и подготовка к сезонной эксплуатации системы центрального отопления	Подготовка и сдача теплового пункта инспектору Теплоэнергии с оформлением акта сдачи-приемки	Один раз в год до 25 августа
		Промывка систем центрального отопления, гидравлические испытания системы центрального отопления, ликвидация воздушных пробок в системе отопления в стояках и радиаторах	Один раз в год, в соответствии с графиком ППР
		Регулировка, смена и ревизия кранов, вентиляей и задвижек в помещениях тепловых узлов	В соответствии с графиком ППР
		Регулировка и набивка сальников, уплотнение сгонов	Один раз в год при подготовке к отопительному сезону
		Утепление трубопроводов, восстановление и ремонт теплоизоляции	Один раз в год при подготовке к отопительному сезону
		Устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре на внутридомовых системах	По мере необходимости
		Смена отдельных участков трубопроводов	В соответствии с графиком ППР
3.2.	Содержание и ремонт систем холодного, горячего водоснабжения и канализации. Подготовка к сезонной эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения	Устранение свищей и трещин в трубопроводах холодного и горячего водоснабжения	По мере необходимости
		Смена прокладок и набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках, уплотнения сгонов	По мере необходимости
		Прочистка канализационных лежаков, стояков, устранение засоров.	По мере необходимости
		Прочистка дренажных систем, общедомовой канализационной сети до первого колодцев.	По мере необходимости
		Проверка канализационных вытяжек	Один раз в год в летний период, при подготовке к отопительному периоду
3.3.	Внутридомовые электротехнические	Осмотры электрического оборудования до индивидуальных (квартирных) приборов учета.	1 раз в месяц

	устройства, за исключением внутриквартирных устройств и приборов	Планово-предупредительные и профилактические работы в групповых электрощитках, распределительных шкафах.	1 раз в год, в соответствии с графиком ППР
		Замена предохранителей, автоматических выключателей, светильников, ламп (кроме квартирных)	По мере необходимости
3.4.	Обслуживание автоматики ТП	Настройка, регулировка, проверка параметров автоматики в тепловых пунктах	1 раз в неделю
		Промывка теплообменников	1 раз в год
3.5.	Техническое обслуживание и текущий ремонт внутридомового газового оборудования	Осмотр трубопроводов, запорной арматуры, относящихся к общедомовому газовому оборудованию	1 раз в год
3.6.	Содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт лифтового оборудования	Подметание и влажная уборка лифтовых кабин	Ежедневно
		Техническое обслуживание и текущий ремонт лифтового оборудования	В соответствии с графиком ППР
3.7.	Техническое обслуживание и текущий ремонт системы вентиляции	Осмотр системы вентиляции, проверка вентиляционных вытяжек. Проверка работы вентиляционных каналов	В соответствии с графиком ППР
4. Аварийно-диспетчерское обслуживание			
4.1	Круглосуточная работа аварийно-диспетчерской службы и круглосуточный выезд специалиста по устранению причин аварии.		
5. Услуги управления			
5.1.	<p>а) прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, ключей от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронных кодов доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества в многоквартирном доме, и иных технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации многоквартирного дома и управления им (далее - техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким многоквартирным домом документы, технические средства и оборудование),</p> <p>б) ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме, сбор, обновление и хранение информации о нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;</p> <p>в) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:</p> <p>разработка с учетом минимального перечня перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ),</p> <p>расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);</p> <p>подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;</p> <p>подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;</p> <p>обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом</p> <p>г) организация собственниками помещений в многоквартирном доме, органами управления товарищества и кооператива, а в случаях, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, управляющей организацией рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, общим собранием членов товарищества или кооператива (далее - собрание) вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:</p> <p>уведомление о проведении собрания;</p> <p>обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;</p>		

подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;
документальное оформление решений, принятых собранием;
доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме решений, принятых на собрании;
д) организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:
определение способа оказания услуг и выполнения работ;
подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;
выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;
заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;
заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида и приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации);
заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;
осуществление контроля 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;
ведение претензионной, исковой работы 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;
е) взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;
ж) организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:
начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;
оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;
осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида и приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;
ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации;
з) обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме, контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:
предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом;
прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;
обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.

Порядок расчета платежей за ЖКУ

1. Расчеты за коммунальные услуги, указанные в п.3.1.2 настоящего Договора, предоставляемые Управляющей организацией осуществляются по формулам:

При оборудовании многоквартирного дома коллективными (**общедомовыми**) приборами учета и отдельных помещений в многоквартирном доме **индивидуальными приборами учета** размер платы за коммунальные услуги в помещении Собственника определяется в следующем порядке:

1.1. Размер платы за холодное водоснабжение (руб.) определяется по формуле:

$$P_{ХВС} = \frac{V_{ВС} - V_{ГВС}}{\Sigma V_{СЧ.ХВС} + N_{ХВС} * n} * V_{СЧ.ХВС} * T_{ХВС},$$

где

$P_{ХВС}$ - размер платы за холодное водоснабжение;

$V_{ВС}$ - суммарный объем воды, фактически потребленный за расчетный период, определенный по показаниям общедомового прибора учета холодной воды (куб.м за месяц);

$V_{ГВС} = (\Sigma V_{СЧ.ГВС} + N_{ГВС} * n)$ – объем воды, фактически потребленный на нужды горячего водоснабжения, рассчитанный как сумма показаний всех индивидуальных счетчиков горячей воды и нормативов потребления горячей воды в помещениях, где нет индивидуальных приборов учета;

$V_{СЧ.ХВС}$ - показания индивидуального счетчика холодной воды;

$\Sigma V_{СЧ.ХВС}$ - сумма показаний индивидуальных счетчиков холодной воды;

n - количество граждан, зарегистрированных в квартирах без приборов учета в многоквартирном доме(чел.);

n_1 - количество зарегистрированных граждан в квартире(чел.);

$T_{ХВС}$ - тариф на услуги по водоснабжению, утвержденный постановлением мэра города (руб. за куб. м).

$N_{ХВС} = 5,472$ – норматив потребления холодного водоснабжения, кубический метр на 1 человека в месяц

$V_{ГВС} = (\Sigma V_{СЧ.ГВС} + N_{ГВС} * n)$ – объем воды, фактически потребленный на нужды горячего водоснабжения, рассчитанный как сумма показаний всех квартирных счетчиков горячей воды и нормативов потребления горячей воды в квартирах, где нет квартирных приборов учета

1.2. Размер платы за водоотведение (руб.) определяется по формуле:

$$P_{К} = \frac{V_{ВС}}{\Sigma (V_{СЧ.ХВС} + V_{СЧ.ГВС}) + N_{ВС} * n} * (V_{СЧ.ХВС} + V_{СЧ.ГВС}) * T_{К}; (1), \text{ либо}$$

$$P_{К} = \left(\frac{V_{ВС} - V_{ГВС}}{\Sigma V_{СЧ.ХВС} + N_{ХВС} * n} * V_{СЧ.ХВС} + V_{СЧ.ГВС} \right) * T_{К}; (2)$$

где

$P_{К}$ - размер платы за водоотведение

$V_{ВС}$ - суммарный объем воды, фактически потребленный за расчетный период, определенный по показаниям общедомовых приборов учета холодной воды (куб. м. за месяц);

$\Sigma (V_{СЧ.ХВС} + V_{СЧ.ГВС})$ сумма показаний квартирных счетчиков холодной и горячей воды

n - количество граждан, зарегистрированных в квартирах без приборов учета (чел.);

n_1 - количество зарегистрированных граждан в квартире(чел.);

$T_{К}$ - тариф на услуги водоотведения, утвержденный постановлением мэра города (руб. за куб. м.)

$N_{ВС} = 9,12$ - норматив потребления суммарного водоснабжения, кубический метр на 1 человека в месяц

$N_{ХВС} = 5,482$ - норматив потребления холодного водоснабжения

$N_{ГВС}$ - норматив потребления горячего водоснабжения

$V_{СЧ.ХВС}$ - объем холодной воды, потребленный в квартире по показаниям квартирного счетчика холодной воды

$V_{СЧ.ГВС}$ - объем горячей воды, потребленный в квартире по показаниям квартирного счетчика горячей воды

$V_{ГВС} = (\sum V_{СЧ.ГВС} + N_{ГВС} * n)$ – объем воды, фактически потребленный на нужды горячего водоснабжения, рассчитанный как сумма показаний всех квартирных счетчиков горячей воды и нормативов потребления горячей воды в квартирах, где нет квартирных приборов учета

1.3. Размер платы за горячее водоснабжение (руб.) определяется по формуле:

$$P_{ГВС} = (V_{СЧ.ГВС} * T_{ХВС}) + (V_{СЧ.ГВС} * N_{ПОДОГРЕВ} * T_Q);$$

где

$P_{ГВС}$ - размер платы за горячее водоснабжение (в руб.)

$V_{СЧ.ГВС}$ - объем горячей воды, потребленный в квартире по показаниям квартирного счетчика горячей воды

$N_{ГВС}$ - норматив горячего водоснабжения, кубический метр в месяц на 1 человека (куб. м. за месяц);

$N_{ПОДОГРЕВ}$ - норматив расхода тепловой энергии на подогрев воды, Гкал на 1 куб. м воды

n - количество зарегистрированных граждан в квартире (чел.);

$T_{ХВС}$ - тариф на услуги по водоснабжению, утвержденный постановлением мэра города (руб. за куб. м.);

T_Q - тариф на тепловую энергию, утвержденный постановлением РЭК Вологодской области (руб. за Гкал).

1.4. Размер платы за отопление (руб.) помещения в течение отопительного периода определяется по формуле:

$$P_O = V_O \text{ СРЕДНЕМЕСЯЧНЫЙ} * S_{ПОМ} * T_Q$$

В случае отсутствия сведений об объемах потребления тепловой энергии за истекший год размер платы за отопление определяется по формуле:

$$P_O = N_O * S_{ПОМ} * T_Q,$$

где

P_O - размер платы за отопление (руб.)

$V_O \text{ СРЕДНЕМЕСЯЧНЫЙ}$ - среднемесячный объем потребления тепловой энергии на отопление за предыдущий год (Гкал/кв. м);

$S_{ПОМ}$ - общая площадь помещения (кв. м);

T_Q - тариф на тепловую энергию, утвержденный постановлением РЭК Вологодской области (руб. за Гкал).

N_O - норматив отопления (Гкал на 1 квадратный метр общей площади жилых помещений многоквартирного дома или помещений жилого дома в месяц);

1.5. Размер платы за отопление (руб.) в помещении многоквартирного дома 1 раз в год корректируется по формуле:

$$P_O = P_{ПР. ГОД} * \frac{S_{ПОМ}}{S_{ВСЕХ ПОМ}} - P_O \text{ ГОД},$$

где

P_O - размер платы за отопление (руб.);

$P_{ПР. ГОД}$ - размер платы за тепловую энергию, определенный исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в многоквартирном доме (руб.);

$S_{ПОМ}$ - общая площадь помещения в многоквартирном доме (кв. м);

$S_{ВСЕХ ПОМ}$ - общая площадь всех помещений (квартир, нежилых помещений) в многоквартирном доме или всех помещений жилого дома (кв. м);

$P_O \text{ ГОД}$ - общий размер платы за отопление в помещении за прошедший год (руб.);

1.6. Размер платы за электроснабжение (руб.) определяется по формуле

$$P_{ЭЛ} = \frac{C_{ДЭЛ}}{\sum C_{СЧ.ЭЛ} + \sum C_{NЭЛ} * n} * C_{СЧ.ЭЛ} * T_{ЭЛ}$$

где

$P_{ЭЛ}$ - размер платы за электроснабжение (руб.);

$C_{ДЭЛ}$ - объем (количество) электрической энергии, фактически потребленный за расчетный период, определенный по показанию коллективного (общедомового) прибора учета в многоквартирном доме (кВт·час);

$\sum C_{СЧ.ЭЛ}$ - суммарный объем (количество) электрической энергии, потребленный за расчетный период в квартирах, оборудованных приборами учета (за исключением помещений общего пользования, измеренный индивидуальными приборами учета, а в коммунальных квартирах - общими (квартирными) приборами учета (кВт·час);

$\sum C_{NЭЛ}$ - суммарный объем (количество) коммунального ресурса электрической энергии, потребленный за расчетный период в квартирах, не оборудованных приборами учета, определенный исходя из нормативов потребления электроэнергии (куб. м, кВт·час);

n - количество зарегистрированных граждан в квартире (чел.);

$C_{СЧ.ЭЛ}$ - объем (количество) электрической энергии, потребленный за расчетный период в квартире, оборудованной прибором учета (за исключением помещений общего пользования), измеренный индивидуальными

приборами учета, а в коммунальных квартирах - общими (квартирными) приборами учета (кВт·час);

Т Эл - тариф на электроэнергию (руб./кВт·час), установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.7. Размер платы за газ (руб.) определяется по формуле:

$$P_{\text{Г}} = N_{\text{Г}} * T_{\text{Г}} * n_1$$

где

P_Г - размер платы за газ (руб.);

N_Г - объем газа, потребленный за расчетный период в квартирах, не оборудованных приборами учета, определенный исходя из нормативов потребления газа (куб. м, чел.)

T_Г - тариф на газ (руб. за куб. м.), установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации.

n₁ - количество зарегистрированных граждан в квартире (чел.).