

ДОГОВОР № 3
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 2Б
ПО УЛ. МОЛОДОЙ ГВАРДИИ Г. БРЯНСКА

г.Брянск

« 28 » 03 2017г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющий многоквартирными домами «Таймыр» (лицензия № 55 от 29.04.2015г. выд. Государственной жилищной инспекцией Брянской области), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Шмелёвой Аллы Евгеньевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Председатель Совета многоквартирного дома (далее – МКД), расположенного по адресу: г. Брянск, ул. Молодой Гвардии, д. 2Б, Алексина Алла Васильевна, действующий в интересах собственников помещений на основании протокола № 1 внеочередного общего собрания собственников помещений/ участников долевого строительства в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Брянск, Бежицкий р-н, ул. Молодой Гвардии, д. 2Б, в форме очного голосования от 05.03.2017г., именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса РФ заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме (далее – МКД) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества (Приложение №4, №5) в многоквартирном доме в границах и зонах эксплуатационной ответственности (Приложение №3) в объеме запланированных денежных средств на основании плана работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, согласованного и утвержденного Советом МКД или собственниками помещений (Приложение № 9, № 10), предоставлять коммунальные услуги (Приложение №6) собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, в пределах собранных с Собственников денежных средств.

1.2. Настоящий договор является Договором смешанного типа.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Термины, используемые в настоящем договоре:

2.1.1. **Общее имущество многоквартирного дома** - это имущество в отношении, которого осуществляется управление. Состав общего имущества определен Сторонами Договора в Приложении № 2 к настоящему Договору. Почтовые и абонентские ящики не входят в состав общего имущества МКД и являются индивидуальной собственностью соответствующих собственников помещений МКД.

2.1.2. **Границы и зоны эксплуатационной ответственности** между общим имуществом и личным (мультиквартирным) имуществом собственников помещений в многоквартирном доме - это линия раздела конструктивных элементов и элементов инженерных систем многоквартирного дома по признаку обязанности (ответственности) за их эксплуатацию. Границы и зоны эксплуатационной ответственности определены в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.1.3. **Содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме** - это выполнение Управляющей организацией комплекса работ и услуг по техническому обслуживанию состава общего имущества в течение срока действия Договора. Примерный перечень работ и услуг по содержанию состава общего имущества определен в Приложении № 4 к настоящему Договору. Работы и услуги, не перечисленные в Приложении № 4 к настоящему Договору, в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД по данному Договору не входят и

осуществляются по отдельному Договору по цене, согласованной Сторонами.

Текущий ремонт - это работы, выполняемые с целью предупреждения износа конструкций, отделки, инженерного оборудования, а также работы по устранению мелких повреждений и неисправностей. Перечень работ по текущему ремонту определяется в соответствии с планом восстановительных работ и сметой, утвержденных общим собранием собственников. Примерный перечень работ по текущему ремонту МКД определен сторонами в **Приложении № 5** к настоящему Договору.

2.1.4. Капитальный ремонт - это проведение работ по устранению неисправностей элементов общего имущества в многоквартирном доме, связанных с заменой, и/либо восстановлением 50 и более процентов элементов общего имущества, подлежащего восстановлению.

К видам работ по капитальному ремонту МКД в соответствии с действующим законодательством относятся:

1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;

2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;

3) ремонт крыши;

4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

5) ремонт фасада;

6) установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);

7) ремонт фундамента многоквартирного дома;

8) разработка проектной документации;

9) проведение экспертизы проекта;

10) осуществление строительного контроля;

11) переустройство неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;

12) утепление фасада.

Капитальный ремонт МКД осуществляется на основании решения, принятого на общем собрании собственников МКД, по отдельному Договору и за отдельную плату, за счет средств собственников МКД.

При уклонении собственников МКД от проведения собрания и принятия решений по вопросу проведения капитального ремонта МКД, о порядке его финансирования, сроков возмещения расходов и др., Управляющая организация не несет ответственность за непринятие таких решений и возникших в связи с этим последствий.

2.1.5. Управляющая организация - организация, уполномоченная на выполнение функций по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества МКД и обеспечению предоставления коммунальных услуг.

2.1.6. Собственник помещения - лицо, владеющее на праве собственности помещением в МКД, расположенном по адресу: г. Брянск, ул. Молодой Гвардии, д. 2Б. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в МКД (ст. 210 Гражданского кодекса РФ). Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

2.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД.

2.3. Доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (п.1 ст.37 Жилищного кодекса РФ).

2.4. Управляющая организация обеспечивает круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы:

- аварийная служба Бежницкого района: 78-33-63, 78-33-65.

Мобильный номер аварийной службы 8-905-177-67-06.

Диспетчерская служба управляющей организации- 686-300 .

2.5. Услуги Исполнителя по ликвидации аварийной ситуации оплачивает собственник помещения за свой счет в случаях, если:

2.5.1. аварийная ситуация произошла по вине собственника (нанимателя) помещения, членов его семьи;

2.5.2. аварийная ситуация произошла на сетях, находящихся в зоне эксплуатационной ответственности собственника помещения.

2.6. Стоимость услуг Исполнителя по ликвидации аварийной ситуации определяется из стоимости часа работ, утвержденной Исполнителем работ, и продолжительности работ (оказания услуг) Исполнителя.

2.7. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется уполномоченными лицами, избранными на общем собрании собственников МКД.

2.8. Права и обязанности Сторон устанавливаются настоящим Договором. В случае не урегулирования правоотношений между Собственником и Управляющей организацией настоящим Договором Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора и:

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в МКД;

- контролировать своевременное внесение собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;

- вести реестр собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению МКД;

- вести и хранить переданную Управляющей организации по акту приема-передачи техническую документацию (базы данных) на МКД, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства.

3.1.2. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о поставке собственникам жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения собственника и членов его семьи, а также для поддержания МКД, в котором находится принадлежащее собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии. Выступая в качестве посредника между ресурсоснабжающей организацией и Собственником, Управляющая организация рассчитывается за потребленные ресурсы за счет собственников помещений.

3.1.3. Осуществлять функции по управлению общим имуществом МКД, организации финансирования расходов на содержание, текущий ремонт, управление МКД.

3.1.4. Ставить в известность собственников помещений об изменении тарифов путём размещения информации на досках объявлений, или на оборотной стороне квитанций за жилищно-коммунальные услуги, или на *сайте Управляющей организации: таймыр32.рф.*

3.1.5. Для принятия решений на общем собрании вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт МКД, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложениях, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.6. Выполнять работы и оказывать услуги по содержанию общего имущества на основании Приложения №4 в объеме запланированных денежных средств согласно Приложению № 9. Выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, поименованные в Приложении №5, в рамках плана работ по

текущему ремонту общего имущества (Приложение №10), согласованного и утвержденного Советом МКД или собственниками помещений.

Выполнять работы и оказывать услуги Управляющая организация вправе как самостоятельно, так и путем заключения договора со специализированными организациями от имени и за счет собственников.

3.1.7. Осуществлять начисление, сбор и перерасчет платежей собственникам за управление, содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги, а также производить расчеты с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные услуги и другими контрагентами за оказанные услуги по содержанию общего имущества МКД, с правом передачи этих полномочий по Договору третьим лицам.

Стороны договорились, что квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг выставляются от имени Управляющей организации путем помещения платежных документов в неконвертируемом виде в квартирные почтовые ящики. Оборудование почтовых ящиков замком, исключающим разглашение персональных данных, возлагается на собственников (пользователей) квартир (помещений).

3.1.8. В случае непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить собственника помещения(я) о причинах нарушения путём размещения соответствующей информации на информационных стендах МКД. Если не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) – произвести перерасчёт платы по соответствующей статье за текущий месяц.

3.1.9. Устанавливать факты причинения вреда имуществу собственников Управляющей организацией с обязательным составлением актов Управляющей организацией, которые являются единственным способом фиксации повреждений. Указанные акты составляются в течение 12 часов с момента поступления заявки в аварийно-диспетчерскую службу.

3.1.10. Путем обходов и осмотров проверять техническое состояние состава общего имущества МКД, определенного в Приложении № 2.

3.1.11. Подготавливать экономические расчеты по планируемым работам и (или) услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества по запросу Собственника.

3.1.12. Принимать и рассматривать обращения, жалобы собственников в рамках исполнения обязательств по настоящему Договору в течение 30 дней со дня получения письменного заявления от собственника, если иные сроки не установлены действующим законодательством РФ, а так же письменно информировать собственника о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.13. Осуществлять прием и передачу в органы регистрационного учета документов для регистрации и снятия с регистрационного учета граждан РФ.

Выдавать поквартирные карточки Собственнику либо лицу, действующему от его имени, при предоставлении нотариально удостоверенной доверенности, подлинников правоустанавливающих документов на помещение, квитанций об оплате ЖКУ, электроэнергии и взносов на капитальный ремонт общего имущества МКД, в том числе за текущий месяц. Выдача поквартирной карточки Собственнику осуществляется на основании письменного заявления, оформленного в соответствии с Приложением №7.

При этом Собственник обязуется предоставить Управляющей организации доступ в принадлежащее ему жилое (нежилое) помещение для составления акта снятия контрольных показаний приборов учета на дату получения поквартирной карточки.

3.1.14. Выполнять иные функции в соответствии с решениями общего собрания собственников помещений, принятыми в пределах его компетенции.

3.1.15. Ежегодно до 07 апреля текущего года представляет Собственнику отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год, по форме, определенной в Приложении № 8, путем его размещения на информационных досках в многоквартирном доме, на официальном сайте Управляющей организации: таймыр32.рф, а также на отчетном ежегодном общем собрании собственников помещений.

3.1.16. Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.17. Организовать предоставление коммунальных услуг.

3.1.18. В течение 30 дней со дня подписания соглашения о расторжении Договора управления передать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением таким домом документы в объеме, полученном от предыдущей управляющей организации, вновь выбранной управляющей организации, либо органу управления товарищества, либо в случае непосредственного управления МКД собственниками помещений одному из собственников, указанному в решении общего собрания или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в этом доме по акту приема-передачи.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Принимать участие в общих собраниях собственников.

3.2.2. Информировать правоохранительные и надзорные органы о нарушениях норм действующего законодательства о порядке пользования помещениями, содержании общего имущества, соблюдении общественного порядка, допускаясь собственниками помещений в доме.

3.2.3. Требовать внесения платы с собственников помещений за потребленные жилищные и коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами и Договором, уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.2.4. Принимать любые законные меры по взысканию задолженности по оплате за ЖКУ, в том числе, направлять предупреждения, уведомления, размещать информацию на досках объявлений и на оборотной стороне квитанций на оплату ЖКУ с указанием номера квартиры должника и суммы долга, осуществлять приостановку или ограничение подачи коммунальных ресурсов до полного погашения задолженности по всем жилищно-коммунальным услугам.

3.2.5. Принимать меры по взысканию задолженности по оплате за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги и иные услуги, в т.ч. осуществлять претензионную деятельность, работу по судебному взысканию, а также заключать договоры об уступке требования уплаты задолженности.

3.2.5.1. В случае образования у собственника помещения задолженности за жилищно-коммунальные услуги свыше трех месяцев Управляющая организация вправе обратиться в суд с отнесением на собственника помещения судебных расходов, в т.ч. государственной пошлины и расходов на оплату услуг представителя.

3.2.6. Требовать допуска в заранее согласованное с собственниками время в занимаемое ими помещение работников или представителей Управляющей организации (в т.ч. работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.7. Требовать от собственников полного возмещения убытков, причиненных Управляющей организации по вине собственников и (или) членов его семьи, а также других, проживающих совместно с ними граждан.

3.2.8. В заранее согласованное с собственниками время, но не чаще 1 раза в 3 месяца (за исключением случаев при подаче заявлений по Приложению № 7 и для перерасчета коммунальных услуг при выявлении ошибки собственника в показаниях индивидуальных приборов учета (далее- «ИПУ»), осуществлять проверку достоверности передаваемых собственником Управляющей организации сведений о показаниях индивидуальных показаний приборов учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

3.2.9. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном законодательством, предоставление коммунальных услуг.

3.2.10. Осуществлять иные права по управлению и содержанию составом общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными федеральными законами и нормативно-правовыми актами, Договором.

3.2.11. В случае необходимости выполнения работ, не включенных в план работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (далее- «план работ», Приложение №10), для предотвращения или ликвидации аварийной ситуации,

угрожающей здоровью, безопасности, имуществу граждан, для выполнения предписаний государственных органов надзора и недостаточности денежных средств собственников. Управляющая организация вправе внести коррективы в план работ на текущий год с включением указанных работ и исключением видов работ, не связанных с обеспечением безопасности проживания граждан и не включенных в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества МКД.

При невозможности корректировки плана работ на текущий год и отсутствии денежных средств собственников помещений по статье «Управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома» на дату выполнения работ, не включенных в план по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация вправе инвестировать собственные средства в ремонт общего имущества МКД с включением указанных работ в план работ по текущему ремонту на следующий год и/или с последующим возмещением их стоимости собственниками помещений в течение 6-ти месяцев.

Указанные в данном подпункте работы должны быть согласованы с Советом МКД или собственниками помещений. Стоимость работ определяется исходя из ТЕРр (территориальные единичные расценки на ремонтно-строительные работы) и начисляется собственникам пропорционально площади принадлежащих им помещений. Управляющая организация выставляет в квитанции/счете-извещении на жилищно-коммунальные услуги отдельной строкой стоимость выполненных работ. Собственники о выполнении указанных работ уведомляются путем размещения объявлений с указанием причины проведения работ и их стоимости.

3.2.12. Производить обработку персональных данных собственников и лиц совместно с ними проживающих с любой целью, предусмотренной ФЗ «О персональных данных». При необходимости передавать персональные данные собственника помещения организациям (поставщикам ЖКУ и т. д.) и ограничивать эту информацию только теми персональными данными собственника, которые необходимы для выполнения указанными организациями своих функций.

3.2.13. Информировать собственников о предоставлении платных услуг путем размещения информации на официальном сайте Управляющей организации. Оказывать дополнительные платные услуги собственникам помещений по их заявкам и за дополнительную плату.

3.2.14. На основании решения общего собрания собственников помещений или решения Совета МКД распоряжаться общим имуществом МКД, путем сдачи в аренду, предоставления и пользование организациям, оказывающим услуги ТВ, интернета, телефонии и пр., предоставления права на размещение рекламных конструкций, в т.ч. рекламы в лифтах, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, для проведения внебюджетных расчетов за жилищно-коммунальные услуги, а также на иные цели, согласованные с Советом МКД в том числе на возмещение убытков по актам вандализма, по деликтным обязательствам.

3.2.15. В случае, если жилое помещение не оборудовано индивидуальным прибором учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и Управляющая организация располагает сведениями о временно проживающих в жилом помещении граждан, не зарегистрированных в этом помещении по постоянному (временному) месту жительства или месту пребывания, Управляющая организация вправе совместно с представителями Совета МКД составить акт об установлении фактического количества граждан, временно проживающих в жилом помещении, который подписывается представителем Управляющей организации, членами Совета МКД и собственником помещения, а в случае отказа собственника от подписания акта – Управляющей организацией, членами Совета МКД и не менее чем 2 собственниками других помещений. В случае если собственник жилого помещения отказывается подписывать акт или собственник жилого помещения отсутствует в жилом помещении во время составления акта, в этом акте делается соответствующая отметка.

При выявлении лиц, не зарегистрированных в жилом помещении, но постоянно проживающих в нем (более 5 дней), Управляющая организация производит начисление

платы за коммунальные услуги по данному помещению, исходя из фактического количества проживающих лиц, начиная с даты составления акта.

3.2.16. Приостанавливать выполнение работ и оказание услуг в случае не выполнения собственниками своих обязательств по оплате работ и услуг по содержанию и текущему ремонту состава общего имущества МКД.

3.2.17. Информировать собственников МКД о необходимости проведения текущего и капитального ремонта общего имущества данного дома. Направлять свои предложения.

3.2.18. При наличии соответствующих договоров между собственниками и поставщиками услуг, осуществлять сбор денежных средств с собственников за услуги, оказываемые по ценам (тарифам) применяемыми соответствующими поставщиками услуги, путем включения отдельной строкой в ежемесячную квитанцию по оплате жилищно-коммунальных услуг.

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

3.2.20. Обращаться к собственнику с требованием о демонтаже оборудования, самовольно размещенного в помещениях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

3.2.21. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям, специалистам, имеющим необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, требуемые в соответствии с законодательством РФ без согласования с Собственником.

3.2.22. При необходимости выступать в качестве третьего лица в судебных и иных инстанциях по вопросам, связанным с управлением, содержанием и текущим ремонтом общего имущества МКД.

3.2.23. Размещать на платёжных документах информационные и (или) рекламные объявления.

3.2.24. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, техническое обслуживание домофона, кодового замка двери подъезда и т.д.).

3.2.25. Осуществлять текущий ремонт дома в объеме собранных денежных средств по статье «Управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома», за минусом расходов понесенных на управление и содержание МКД.

3.3. Собственники помещений обязуются:

3.3.1. Вносить плату за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные и прочие услуги в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором;

3.3.2. Участвовать в расходах на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание помещения. Ежемесячно и своевременно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные законодательством РФ или решением общего собрания собственников помещений МКД **не позднее 25 (Двадцать пятого) числа месяца, следующего за расчетным.**

Возмещать Управляющей организацией расходы, связанные с исполнением Договора, возникающие при выполнении работ, не предусмотренных планом работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 10), согласно п.п. 3.2.11. настоящего Договора.

3.3.3. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме, загрязнению придомовой территории;

3.3.4. Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки, чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши.

- 3.3.5. По первому требованию Управляющей организации в кратчайшие сроки убирать и/или демонтировать перегородки/кладовые в местах общего пользования, а также посторонние предметы или мусор;
- 3.3.6. За свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к составу общего имущества, указанному в Приложении № 2;
- 3.3.7. Соблюдать права и законные интересы соседей, соблюдать тишину в ночное время с 23.00 час. по 06.00 час, правила пользования помещениями, а также Правила пользования и содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- 3.3.8. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные;
- 3.3.9. Переустройство или перепланировку помещений производить в порядке, предусмотренном статьями 26-28 Жилищного кодекса РФ. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.).
- 3.3.10. Не допускать установки на электросетях самодельных предохранительных устройств. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества через аварийно-диспетчерскую службу;
- 3.3.11. При временном или длительном отсутствии собственников предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение на случай проведения аварийных работ;
- 3.3.12. Допускать в согласованные сроки в помещение представителей Управляющей организации, включая работников предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-водоснабжения, канализации, для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;
- 3.3.13. Обеспечить беспрепятственный доступ к составу общего имущества, находящемуся внутри помещения либо к общему имуществу, доступ к которому возможен только через жилое (нежилое) помещение собственника.
- 3.3.14. Собственник, не реже одного раза в месяц, производит осмотр общего имущества, находящегося в квартире собственника (стояки холодного и горячего водоснабжения, отопления и канализации). При наличии сбоев в работе инженерных систем и оборудовании и других неисправностях общего имущества собственник обязан в кратчайшие сроки, по возможности незамедлительно, любым способом сообщать о выявленных нарушениях Управляющей организации, в необходимых случаях - сообщить в аварийно-диспетчерскую службу. В случае бездействия - собственник несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу других собственников/третьих лиц.
- 3.3.15. Своевременно в 5-дневный срок уведомлять Управляющую организацию в следующих случаях:
- изменения числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилые помещения в качестве временных проживающих граждан;
 - передачи (сдачи) в наем жилого помещения третьим лицам;
 - изменений в технических характеристиках квартир или нежилых помещений, установки/поверки ИПУ на предоставляемые жилищно-коммунальные услуги;
 - смены собственника жилого/нежилого помещения в многоквартирном доме, путем направления в Управляющую организацию документа устанавливающего право собственности;
 - об изменении объемов потребления ресурсов, с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в помещениях потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным

путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

3.3.16. Ежемесячно предоставлять в Управляющую организацию фактические показания индивидуальных приборов учета (при их наличии) путем занесения данных в текущую счет-квитанцию или на линейный участок или на сайт управляющей организации в Раздел «Обратная связь» до 25 числа текущего месяца;

3.3.17. Своевременно сообщать Управляющей организации о фактах причинения ущерба имуществу собственников и третьих лиц путем подачи заявления о составлении акта;

3.3.18. Не производить работы на инженерных сетях дома, отнесенных к общему имуществу, без согласования с Управляющей организацией;

3.3.19. Не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

3.3.20. Не использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению;

3.3.21. Не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

3.3.22. Самовольно не присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых) или индивидуальных приборов учета, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом и технический паспорт помещения;

3.3.23. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;

3.3.24. Не производить без письменного разрешения Управляющей организации: установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, а также не предназначенных для использования в домашних условиях, дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры.

Максимально допустимая мощность приборов, оборудования и бытовых машин, которые потребитель может использовать для удовлетворения бытовых нужд зависит от года постройки и введения в эксплуатацию многоквартирного дома и составляет:

Для домов, построенных и введенных в эксплуатацию в период с 1989 года по 2003 года: с плитой на природном газе - 3 кВт; с электроплитой - 7 кВт.

Для домов, построенных и введенных в эксплуатацию в период с 2003 года по дату заключения настоящего Договора: с плитой на природном газе - 4 кВт; с электроплитой - 7 кВт. Ориентировочная мощность используемых бытовых приборов составляет: телевизор, DVD-плеер, музыкальный центр, компьютер, холодильник - 0, 2- 0,5 кВт, электрочайник - 1,3 - 2,5 кВт, пылесос, фен, утюг, микроволновая печь - 1,1-1,5 кВт, вентилятор, обогреватель, кондиционер - 1,5 кВт, стиральная машинка, посудомоечная машинка - 2,0-4,0 кВт. При использовании бытовых приборов собственники/наниматели обязаны учитывать их суммарную мощность, не допуская превышения установленной максимально допустимой мощности, разрешенной для дома, в котором расположена квартира.

3.3.25. Не выполнять ремонтные работы в жилом помещении по скрытию общего имущества в многоквартирном доме, в частности инженерных коммуникаций, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, в противном случае собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей, имуществу которых причинен вред) за все возникшие в связи с этим неблагоприятные последствия и/или причиненный ущерб.

3.3.26. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

3.3.27. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без уаковки, не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы, не создавать шум в жилых помещениях и местах общего пользования, уровень которого превышает допустимые нормы, соблюдать правила пользования системой канализации, установленные нормативными документами.

3.3.28. При отсутствии в многоквартирном доме Совета МКД - выбрать на общем собрании собственников помещений Совет многоквартирного дома для представления интересов всех собственников помещений.

3.3.29. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе собственников, оплатить полную задолженность за жилищно-коммунальные услуги по МКД, затраты и убытки Управляющей организации, понесенные в период управления общим имуществом МКД.

3.4. Собственники помещений вправе:

3.4.1. Получать услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в объеме, предусмотренном настоящим Договором, коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.2. Получать от Управляющей организации информацию об объемах и качестве услуг, условиях их предоставления, изменении размера и порядка их оплаты.

3.4.3. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате за ЖКУ (лично или через своего представителя).

3.4.4. Проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации устранения выявленных дефектов, допущенных по вине Управляющей организации, и проверять полноту, своевременность их устранения.

3.4.6. Получать от Управляющей организации акт о не предоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

3.4.7. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников по вопросам, связанным с организацией содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества МКД. Созывать ежегодно Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для утверждения отчета Управляющей организации.

3.4.8. Осуществлять контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации, а так же на официальном сайте организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе контроль отнесения затрат на лицевой счет дома;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- инициирования созыва внеочередного Общего собрания собственников с участием Управляющей организации для принятия решений по фактам выявленных нарушений.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ РАБОТ И УСЛУГ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Плата за помещение и коммунальные услуги (жилищно-коммунальные услуги) для собственников помещений в МКД включает в себя:

1) плату за жилищные услуги по статье «Управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома», включающую в себя плату за услуги и работы по:

- управлению многоквартирным домом,
- содержанию общего имущества многоквартирного дома;

- техническому обслуживанию лифтов (ТО лифтов);
- вывозу ТБО и КГМ;
- обработке, начислению и прислу платежей за жилищно-коммунальные услуги;
- аварийно-диспетчерскому обслуживанию многоквартирного дома и т.д.;
- текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- плату за коммунальные ресурсы, используемые в целях содержания общего имущества МКД (холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведение сточных вод);

2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, водоотведение, отопление.

3) плату за утилизацию ТБО и КГМ;

4) прочие начисления – кодовый замок, услуги связи, интернет, услуги охранного видеонаблюдения, обслуживание автоматических ворот, калиток, шлагбаумов (в т.ч. услуги по модернизации указанного оборудования), приобретение материалов, оборудования и прочие услуги, необходимые для улучшения условий проживания собственников помещений и благоустройства дворовой территории, а также услуги согласно п.п. 3.2.11. настоящего Договора.

4.2. Расчет величины платы за жилищно-коммунальные услуги осуществляется:

4.2.1. За жилищные услуги:

Управляющая организация производит расчет величины платы на 1 кв.м за жилищные услуги по статье «Управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома», на основании приказа Госстроя России №139 от 09.12.1999г., штатного расписания и методики определения стоимости работ по содержанию МКД, утвержденных Управляющей организацией, ТЕРр на работы по текущему ремонту, включенные в план работ на год.

Размер прибыли для работ, цена которых рассчитывается методом калькулирования, определяется на основании среднего уровня рентабельности для отрасли жилищно-коммунального хозяйства в размере 15 % от всех расходов на выполняемые работы.

Размер расходов граждан в составе платы за содержание жилого помещения на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, определяется исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

Объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, оплачивает Управляющая организация за счет статьи «Управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома» путем включения вышеуказанного объема в расчет стоимости планируемых работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД в случае отсутствия комиссионных актов о ненадлежащем содержании инженерных коммуникаций холодного и горячего водоснабжения.

В случае отсутствия сверхнормативных объемов коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, денежные средства, полученные за счет введения повышающих коэффициентов к нормативам потребления, направляются на осуществление мероприятий по энергосбережению.

4.2.2. За коммунальные услуги:

Расчет платы за коммунальные услуги осуществляется в соответствии с законодательством РФ.

Расчет величины платы за коммунальные услуги определяется, исходя из стоимости