

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Тюмень

« 7 » март 2013 г.

Собственники помещений (жилых, нежилых) в многоквартирном доме, именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны и **ООО «Управляющая компания «ЗАПАД»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Усова Александра Васильевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Многоквартирный дом – индивидуально-определенное здание, расположенное на земельном участке в установленных границах, состоящее из квартир, нежилых помещений, а также помещений вспомогательного использования (общего имущества), предназначенных для удовлетворения собственниками помещений и лиц, пользующихся помещениями в доме, бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием и деятельностью в таком здании.

Собственники – лица, владеющие на праве собственности помещениями (жилым, нежилым) в многоквартирном доме. Собственники помещений несут бремя содержания помещений (помещения, части помещения) и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Собственники владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Члены семей Собственников помещений имеют право пользоваться помещениями наравне с их Собственниками, если иное не установлено соглашениями между Собственниками и членами их семей.

Иные лица, пользующиеся помещениями на основании соглашений с Собственниками помещений, имеют права, несут обязанность и ответственность в соответствии с условиями таких соглашений.

Под лицами, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями признаются: Собственники жилых помещений и члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их семей, собственники нежилых помещений или Владельцы нежилых помещений по иным законным основаниям. В целях настоящего договора указанные лица именуются **Пользователями помещений**.

Управляющая организация – организация, уполномоченная общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функции по управлению домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и представление интересов Собственников по предмету Договора, в том числе на заключение Договоров, направленных на достижение целей и задач настоящего Договора во всех организациях, предприятия и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

Исполнители – организации, предприятия и учреждения любых организационно-правовых форм и уровней, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязанности по содержанию, обслуживанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Поставщики – организации различных форм собственности, на которые на договорной основе возложены обязанности по предоставлению Собственникам коммунальных услуг (тепловодоснабжение, канализование, электроснабжение и другие).

Общее имущество – имущество в многоквартирном доме, принадлежащее Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, механическое, электрическое, санитарно-техническое, в том числе трубы холодного и горячего водоснабжения, отопления, водоотведения и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и

благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества жилого дома и его техническое состояние определяется нормами жилищного законодательства, устанавливается решением общего собрания собственников помещений в пределах границ эксплуатационной ответственности, включает в себя только имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги и указывается в Приложение №1.

Совет многоквартирного дома – это общественное добровольное объединение граждан (собственников жилья) по месту их жительства в многоквартирном доме, в целях совместного решения социальных проблем в жилищной сфере, создание комфортной среды проживания, осуществление общественного контроля за содержанием и техническим обслуживанием общего имущества многоквартирного дома.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений (протокол № 4 от «23» апреля 2013 г.)

2.2. Условия настоящего договора определены собранием собственников помещений и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

2.3. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственников в течение установленного настоящим договором срока за плату, указанную в разделе 4 настоящего договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению многоквартирным домом, включающий оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества такого дома в объеме фактически собранных денежных средств, и предоставление коммунальных услуг, на условиях согласованных в настоящем договоре, осуществление иной деятельности направленной на достижение целей управления многоквартирным домом указанной в настоящем договоре.

2.4. Собственник многоквартирного дома предоставляет право Управляющей организации самостоятельно устанавливать, на основе договорных отношений, характер взаимоотношений с Ресурсоснабжающими организациями (РСО), в том числе порядок учета и способа расчетов за поставленные коммунальные ресурсы. А именно: осуществлять полномочия агента, для заключения договоров с Ресурсоснабжающими организациями (РСО) о предоставлении коммунальных услуг, от имени и за счет жильцов (потребителей) МКД, либо выступать в качестве стороны (абонента) по договорам энергоснабжения.

2.5. Границы эксплуатационной ответственности между Управляющей компанией и Собственником устанавливаются Приложением №5.

2.6. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, стоимости данных работ и услуг указывается в Приложении №2 к настоящему договору, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

2.7. Работы и услуги (дополнительные) по ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного дома, не включенные в перечень работ, предусмотренные Приложением №2 настоящего договора, оплачиваются собственниками дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе.

2.8. По соглашению сторон за дополнительную плату, Управляющей организацией могут быть оказаны дополнительные, заранее не предусмотренные настоящим договором услуги и работы по содержанию и ремонту имущества, принадлежащего собственнику (жилого помещения).

2.9. Капитальный и/или текущий ремонты общего имущества проводятся по решению общего собрания собственников помещений или по решению Совета многоквартирного дома (при условии наделения Совета многоквартирного дома соответствующими полномочиями) для:

- предупреждения преждевременного и устранения физического износа или разрушения общего имущества дома,
- поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов);

- поддержания и восстановления исправности, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования).

При этом Собственники помещений или Совет многоквартирного дома обязаны определить источники финансирования капитального и/или текущего ремонтов.

2.10. Собственники помещений и лица, пользующиеся помещениями в многоквартирном доме, обязуются оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.2. Предоставлять коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственнику и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.11 №354 (далее по тексту - Правила предоставления коммунальных услуг), в соответствии со статьей 157 Жилищного кодекса Российской Федерации, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление.

Для этого, от своего имени но за счет Собственников (Пользователей помещений) заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на поставку коммунальных ресурсов для предоставления коммунальных услуг.

Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнения, а также вести их учет.

3.1.3. Организовать заключение от своего имени но за счет Собственников (Пользователей помещений) договоров, необходимых для жизнеобеспечения Пользователям помещений, а также для поддержания многоквартирного дома в надлежащем техническом и санитарном состоянии (договоры на вывоз и захоронение твердых бытовых отходов, комплексное техническое обслуживание лифтов, техническое обслуживание инженерных систем и оборудования, техническое обслуживание газового оборудования и т.д.).

3.1.4. Вести техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую документацию и иную документацию, связанную с осуществлением функций по управлению домом, проводить расчеты, связанные с исполнением Договора.

Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление технической документации, возмещаются Управляющей организацией Собственниками в порядке, установленном п.4.33. настоящего договора.

3.1.5. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома. Стоимость выполнения аварийных работ, в том числе стоимость заменяемых элементов сантехнических и электрических устройств на общем имуществе до границы раздела ответственности входит в оплату услуг по содержанию и ремонту общего имущества. В случае выполнения аварийных работ на личном имуществе, стоимость работы и стоимость заменяемых устройств (батареи, краны, смесители, трубы, электросчетчики и т.д.) оплачивается за счёт средств Пользователя помещения.

3.1.6. Проводить технические осмотры общего имущества многоквартирного дома с периодичностью, указанной в Приложении №4 к настоящему Договору.

3.1.7. Реализовывать, в пределах своих полномочий, мероприятия по ресурсосбережению.

3.1.8. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений, жалоб Собственников, и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пунктов 12.2, 12.3 и 12.4 настоящего Договора.

3.1.9. Информировать Пользователей помещений о предстоящих изменениях в тарифах на коммунальные услуги путем размещения соответствующей информации на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

3.1.10. Уведомлять Собственников об изменении порядка и условий содержания и ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

3.1.11. Вести учет выполненных работ по обслуживанию, содержанию, ремонту многоквартирного дома и придомовой территории.

3.1.12. Обеспечить Собственников информацией о телефонах аварийных служб.

3.1.13. Организовать работу по выдаче Собственникам и пользователям помещений необходимых справок в пределах своих полномочий.

3.1.14. За два календарных дня информировать Собственников и пользователей помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей, а также оперативно об авариях на инженерных сетях и сроках их ликвидации.

Информирование о плановых отключениях осуществлять путем размещения соответствующей информации на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

3.1.15. Предоставлять Собственнику по его запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества, в соответствии с положениями Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. №731.

3.1.16. Предоставлять Собственникам помещений ежегодный отчет о выполнении настоящего договора за прошедший отчетный период, в течение 3-х месяцев с момента завершения отчетного года.

3.1.17. Выполнять дополнительные поручения по управлению домом при условии решения общего собрания Собственников за дополнительную плату в размере, утвержденном общим собранием Собственников, в том числе:

а) осуществлять распоряжение общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), в соответствии с решением общего собрания собственников,

Полученные доходы, за минусом расходов Управляющей организации на сопровождение договорной работы и запланированной прибыли, используются на содержание и текущий ремонт, а также на иные цели устанавливаемые собственниками.

б) заключать договоры страхования объектов общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.20. В случае привлечения Управляющей организации к административной ответственности за невыполнение ранее выданных предписаний надзорных или контролирующих органов по причине отсутствия денежных средств на лицевом счете дома и непринятия собственниками жилых/нежилых помещений решений о дополнительном финансировании соответствующих работ (услуг), указанных в предписании, Управляющая организация обязана выполнить предписание в сроки, предусмотренные постановлением или вступившим в законную силу судебным актом и выставить сумму административного штрафа и стоимость указанных в предписании работ Собственникам отдельной строкой в квитанциях за следующий месяц.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Выполнять работы и услуги по содержанию и текущему ремонту, только в соответствии с перечнем Приложения №2 к настоящему договору, только в объеме фактически

собранных денежных средств, самостоятельно в полном объеме или частично, или путем привлечения третьих лиц.

Управляющая организация не несет ответственности за выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, при отсутствии денежных средств на соответствующем многоквартирном доме, в этом случае Собственники обязаны решением общего собрания определить источники дополнительного финансирования соответствующих работ и услуг.

3.2.2. Выполнять неотложные работы по текущему ремонту общего имущества в исключительных случаях, (аварийные работы на сетях электроснабжения, трубопроводах отопления, водоснабжения, водоотведения, а также протечки кровли и иное) за счёт средств собственников оплаченных по статье «текущий ремонт» без проведения общего собрания собственников.

3.2.3. Выполнять работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в МКД, устранения последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

3.2.4. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Пользователей помещений.

3.2.5. Самостоятельно привлекать Исполнителей к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Осуществлять самостоятельный отбор и прием на работу обслуживающего персонала в соответствии с функциями по управлению, определенными настоящим Договором, а также в соответствии с трудовым законодательством Российской Федерации.

3.2.6. Организовывать и проводить плановую проверку технического состояния коммунальных систем, проверку работы установленных приборов учета и сохранности, целостности пломб в помещениях Собственников.

3.2.7. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом общего имущества многоквартирного дома и предоставления коммунальных услуг представлять и отстаивать перед третьими лицами интересы Собственников в судебных и (или) иных инстанциях.

3.2.8. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом Собственников в многоквартирном доме и имуществом коммунальных предприятий.

3.2.9. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.10. Вносить предложения по вопросам капитального ремонта, реконструкции общего имущества, текущего ремонта, дополнительных работ по содержанию, перечня и сроков проведения указанных работ по ремонту, расчеты и объемы необходимого ремонта, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения работ.

Собственники обязаны на Общем собрании в течение тридцати календарных дней рассмотреть предложение Управляющей организации и принять решение. На основании принятого Собственниками соответствующего решения Управляющая компания должна выполнить работы по капитальному или текущему ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет Собственников договоров с Исполнителями либо третьими лицами. При не проведении Общего собрания в указанный срок, ответственность за причиненный вред в следствии аварии на объекте подлежащего капитальному ремонту лежит на Собственниках.

3.2.11. В установленном законом порядке взыскивать сумму неплательщиков за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, за коммунальные услуги, а также начислять пени в соответствии с п. 8.6. договора за несвоевременную оплату, как самостоятельно, так путем

привлечения коллекторских организаций либо специализированных организаций занимающихся взысканием задолженности.

3.2.12. Использовать персональные данные Пользователей помещений при исполнении обязательств по настоящему договору.

3.2.13. Ежемесячно, через десять дней после окончания срока внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги вывесить на информационных стендах списки должников (содержащие адрес и размер задолженности), несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.2.14. Проводить проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственниками, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета Собственника.

3.2.15. Для достижения целей управления многоквартирным домом использовать общее имущество (помещения), расположенное в многоквартирном доме на безвозмездной основе.

3.2.16. В случае возникновения аварийной ситуации в помещении, находящемся в собственности физических и юридических лиц, грозящей повреждением общего имущества дома, других Пользователей помещений, жилых и нежилых помещений (при отсутствии собственников, сведений о месте их работы, постоянном месте жительства либо нахождении в момент аварии), ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами, включая, в случае необходимости, действия с проникновением представителей Управляющей организации и правоохранительных органов в помещение, при этом представителями Управляющей организации должны соблюдаться следующие требования:

- составление комиссионного акта о вскрытии квартиры;
- по завершении необходимых мероприятий по ликвидации последствий аварии Собственник должен быть уведомлен, квартира закрыта и опечатана.

3.2.17. Требовать от Пользователей помещений возмещения затрат на ремонт поврежденного по их вине общего имущества многоквартирного дома.

3.2.18. В случае выявления несанкционированной перепланировки или переоборудования в помещении, обязать Пользователя помещения восстановить конструкции и коммуникации в первоначальное состояние за счет средств Пользователя помещения.

3.2.19. В случае несоблюдения правил пользования жилыми помещениями, правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, нарушающих права и интересы соседей, Управляющая организация вправе составлять соответствующие документы (акты, протоколы) с последующим направлением их на рассмотрение в государственные контрольные органы.

3.2.20. Выявлять жилые и нежилые помещения, свободные от обязательств, и информировать муниципальные и налоговые органы о наличии таковых

3.2.21. Принимать участие в общих собраниях Собственников.

3.2.22. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в порядке, установленном разделом 7 настоящего договора.

3.2.23. Инвестировать средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственниками:

- для предотвращения или ликвидации аварийной ситуации, угрожающей здоровью и (или) безопасности граждан;

- для выполнения предписаний государственных органов надзора (при получении указанных предписаний);

- для исполнения решения общего собрания Собственников, с последующим перевыставлением Собственникам стоимости выполненных работ, услуг и материалов.

3.2.24. Использовать средства, полученные за счет сдачи в аренду общего имущества Собственников третьим лицам, для возмещения непредвиденных и плановых затрат на предоставление жилищно-коммунальных услуг, компенсации инвестированных Управляющей организацией в общее имущество дома средств, а также на уплату административных штрафов.

3.2.25. Управляющая организация вправе в счет уменьшения своих обязательств перед третьими лицами (заказчиками, подрядчиками, ресурсоснабжающими организациями),

привлеченных к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору, уступить указанным лицам право требования взыскания суммы задолженности собственников жилых/нежилых помещений перед Управляющей организацией за жилищно-коммунальные услуги, на основании заключенного договора.

3.2.26. Оказывать Собственнику по его заявлению (заявке) дополнительные платные услуги (работы), не предусмотренные настоящим договором, по стоимости действующей на момент поступления заявления (заявки).

3.2.27. Прекращать исполнение услуг в соответствии с действующим законодательством РФ, в случае если общая задолженность Собственников многоквартирного дома превышает размер суммарных начислений по дому более чем за 3 месяца.

3.2.28. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Нести бремя содержания общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.2. Содержать и поддерживать принадлежащие им помещения, санитарно-техническое и электрическое оборудование внутри помещений в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в границах эксплуатационной ответственности, и в сроки, установленные жилищным законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнерные.

3.3.3. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями и содержания общего имущества многоквартирного дома, утвержденные Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах.

3.3.4. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт общего имущества соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, коммунальные платежи. Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей организацией счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей организацией порядком и условиями Договора.

3.3.5. Нести расходы на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на общее имущество.

3.3.6. Определить уполномоченных лиц Собственников («Совет дома») для оперативного решения вопросов и осуществления действий во исполнение решений общих собраний, с правом: подписания договоров, актов выполненных работ, смет и иных документов в рамках осуществления комплекса работ и услуг по управлению многоквартирным домом от имени Собственников.

3.3.7. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве Собственников помещений в многоквартирном доме;
- сведения о Собственниках помещений в многоквартирном доме, статусе лиц проживающих в помещениях многоквартирного дома, о всех изменениях и перемещениях указанных лиц, а также о всех изменениях, касающихся возникновения, изменения, прекращения прав на помещения в многоквартирном доме;
- о наличии у Собственников помещений в многоквартирном доме льгот для расчетов платежей за услуги по Договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из нормативной численности проживающих.

3.3.8. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, доме и на придомовой территории незамедлительно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации.

3.3.9. Обеспечивать доступ в принадлежащие Собственникам помещения работникам Управляющей организации, представителям Исполнителей и Поставщиков:

- для ремонта внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения, газоснабжения, конструктивных элементов здания;

- для осмотра приборов учета, а также плановых осмотров основных конструктивных элементов многоквартирного дома и инженерного оборудования, выполнения необходимых ремонтных и аварийных работ.

3.3.10. Переоборудование (переустройство, перепланировка) принадлежащего Собственнику помещения, остекление лоджий (балконов), перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования, производить в соответствии с требованиями главы 4 Жилищного кодекса РФ с уведомлением Управляющей организации.

3.3.11. В случае проведения ремонта в помещении Собственника, вести работы в рабочее время, не нарушая интересов других Собственников, самостоятельно организовывать вывоз строительного мусора либо заключить соглашение с Управляющей организацией на вывоз строительного мусора Собственника за счет средств Собственника, не допускать нарушений санитарного состояния лестничных клеток (загрязнение строительным мусором).

3.3.12. Нести ответственность за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникаций, находящихся внутри принадлежащих им помещений.

3.3.13. При заключении договоров коммерческого найма, в период действия настоящего договора, информировать нанимателей о порядке и условиях обслуживания Управляющей организацией и обеспечения услугами.

3.3.14. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г.Тюмени в порядке, определяемом Правительствами Российской Федерации и Тюменской области.

3.3.15. При несвоевременном и (или) не полном внесении платы за содержание помещения и коммунальные услуги, уплатить Управляющей организации пени в соответствии с п. 5.6. Договора.

3.3.16. Соблюдать следующие требования:

а) производить работы на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, предварительно уведомив Управляющую организацию в срок не позднее 3 рабочих дней до даты ремонта;

б) не производить мероприятий по переоборудованию, изменяющих проектную конструкцию подводящих инженерных сетей и затрагивающих целостность общих внутридомовых стояков отопления, холодного, горячего водоснабжения и канализации, сетей электроснабжения, в т.ч. регулирующую и запорную арматуру на общих внутридомовых стояках (*изменение конструкции подводящих сетей, их диаметра, сокрытия в стенах приводит к изменению работоспособности сетей и значительно усложняет обслуживание этих сетей*);

в) не производить слив воды из системы и приборов отопления;

г) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией;

д) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, не увеличивать площадь поверхности нагревательных приборов (дополнительные секции приборов отопления) без согласования с Управляющей организацией;

е) не ухудшать доступ к общему имуществу, в том числе работами по ремонту помещений Пользователя, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и места общего пользования;

ж) содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесения различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) в случае выхода из строя лифта (по причине его перегруза, поломки створок, повреждения кабины и т. п.), порчи стен, пола, потолка в холлах дома по вине Собственника, членов семьи или третьих лиц производящих строительно-ремонтные работы, либо доставку стройматериалов, мебели и т.п. в квартиру собственника, последний обязан возместить стоимость причиненного ущерба, согласно произведенной оценки в сумме необходимой для приведения испорченного имущества в изначальный вид;

к) не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла;

л) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы;

м) не создавать повышенного шума в жилых (нежилых) помещениях и местах общего пользования;

н) не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы отистики воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации, санитарно-гигиеническим и экологическим нормативам без согласования с Управляющей организацией;

о) не устанавливать кондиционеры, сплит-системы, спутниковые антенны без согласования с Управляющей организацией и в нарушение порядка пользования общим имуществом.

При нарушении Собственником вышеперечисленных пунктов настоящего Договора, Собственник обязан за свой счет устранить нарушения в сроки, установленные Управляющей организацией, и возместить убытки, а при не устранении нарушений – оплатить расходы Управляющей организации на их устранение, а также штрафные санкции, наложенные на Управляющую организацию по решениям административных органов, вследствие бездействия Собственника.

3.3.17. При планировании отсутствия в жилом помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, принять меры противопожарной безопасности (отключить от сети бытовые приборы, кроме холодильников и морозильных камер, и т.п.). При временном неиспользовании для проживания сообщить Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса лиц, имеющих доступ в помещение, обеспечить своевременную оплату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги, обеспечить своевременную передачу в Управляющую организацию показаний приборов коммерческого учета.

3.3.18. Ознакомить всех совместно проживающих в жилых помещениях либо использующих помещения, принадлежащие Собственникам, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

3.3.19. При наличии домашних животных соблюдать требования к их содержанию установленные органами местного самоуправления г.Тюмени. 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.

3.3.20. Согласовывать в порядке, установленном Управляющей организацией, установку и замену индивидуальных приборов учета количества (объема) потребляемых коммунальных услуг.

3.3.21. Нести совместно с другими собственниками дома (подъезда) расходы на приобретение и восстановление общего имущества, вышедшего из строя или пришедшего в негодность, если таковое было уничтожено или похищено третьими лицами (включая неустановленных лиц).

3.3.17. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории г.Тюмени норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.2. В случае необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в помещение, принадлежащее Собственнику воды, электроэнергии, отопления.

3.4.3. При причинении его имуществу или имуществу пользователей помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива помещения, требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе в течение 10-ти рабочих дней и возмещения ущерба в полном объеме, если он причинен по вине Управляющей организации.

3.4.4. Контролировать качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.4.5. Принять любое решение на общем собрании по расходованию денежных средств в пределах фактически собранных и зачисленных на лицевой счет соответствующего многоквартирного дома, при этом в таком решении, обязательно указываются источники финансирования плановых работ и услуг, проводимых в соответствии, с перечнем установленным Приложением №2 к настоящему договору.

3.4.6. В случае некачественного выполнения отдельных видов услуг, работ по Договору, за исключением услуг по управлению, требовать соразмерного уменьшения цены Договора и перерасчета размера платы, либо безвозмездного устранения недостатков в тридцатидневный срок.

3.4.7. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими законодательством Российской Федерации.

4. ЦЕНА И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена договора определяется как сумма платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги (при наличии договоров между УК и поставщиками коммунальных ресурсов), и дополнительные работы и услуги.

4.2. Плата за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги включает:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и техническому обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме, текущему ремонту общего имущества многоквартирным домом;

- плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, газоснабжение, с учетом отношений между Собственниками, Управляющей организацией и Поставщиками (при наличии договоров между УК и поставщиками коммунальных ресурсов).

4.3. Ежемесячный размер платы по жилому (нежилому) помещению определяется исходя из общей площади помещения и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в расчете на 1 м² общей площади в месяц.

4.4. Размер платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги определяется в следующем порядке:

- цена за содержание и ремонт жилого помещения составляет 19 руб. 94 коп. или одиннадцать рублей девяносто семь копеек рублей в год. Размер платы за данную услугу устанавливается сроком на один год и подлежит ежегодной индексации в соответствии с общероссийским индексом инфляции;

- размер платы за вывоз твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора, устанавливается органами местного самоуправления г. Тюмени;

- размер платы за услуги по содержанию лифтового хозяйства, устанавливается органами местного самоуправления г. Тюмени;

- размер платы за обслуживание коллективной антенны составляет — руб. — коп. или — (—) рублей в год. Размер платы за данную услугу устанавливается сроком на один год и подлежит ежегодной индексации в соответствии с общероссийским индексом инфляции;

- размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом составляет 2,10 руб. или — (—) рублей в год.

Размер платы за данную услугу устанавливается сроком на один год и подлежит ежегодной индексации в соответствии с общероссийским индексом инфляции;

- размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для Потребителя, установленным органами местного самоуправления г.Тюмени и Региональной энергетической комиссией, и определяется исходя из показаний приборов учета, а при отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления.

4.5. Собственник помещения в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные Потребителю в жилом (или нежилом) помещении, и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (далее – коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды).

4.6. Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную Собственнику в жилом помещении, оборудованном индивидуальным прибором учета, определяется исходя из показаний такого прибора учета за расчетный период.

4.7. При отсутствии индивидуального прибора учета холодной воды, горячей воды, электроэнергии, размер платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, электроэнергии, предоставленную Собственнику, определяется исходя из нормативов потребления коммунальной услуги.

4.8. При отсутствии индивидуального прибора учета тепловой энергии размер платы за коммунальную услугу по отоплению, предоставленную Собственнику в жилом помещении, определяется исходя из норматива потребления коммунальной услуги или исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии.

4.9. Размер платы за коммунальную услугу водоотведения, предоставленную за расчетный период в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета сточных бытовых вод, рассчитывается исходя из суммы объемов холодной и горячей воды, предоставленных в таком жилом помещении и определенных по показаниям индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды за расчетный период, а при отсутствии приборов учета холодной и горячей воды - исходя из норматива водоотведения.

4.10. В случае если Собственнику в установленном порядке предоставляется льгота в виде скидки по оплате коммунальных услуг, размер платы за коммунальные услуги уменьшается на величину скидки.

4.11. В случае если Собственнику, которому в соответствии с законодательством Российской Федерации предоставляется компенсация расходов по оплате коммунальных услуг или субсидия на оплату жилого помещения и коммунальных услуг либо в отношении которого применяются иные меры социальной поддержки в денежной форме, размер платы за коммунальные услуги уменьшению не подлежит и уплачивается в полном объеме.

4.12. Собственник вправе при наличии настоящего договора, вносить плату за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающую организацию, которая продает коммунальный ресурс Управляющей организации, либо через указанных такой ресурсоснабжающей организацией платежных агентов или банковских платежных агентов в том случае, когда решение о переходе на такой способ расчетов и о дате перехода принято общим собранием Собственников помещений. В этом случае Исполнитель обязан в срок не позднее 5 рабочих дней со дня принятия указанного решения предоставить ресурсоснабжающей организации информацию о принятом решении.

4.13. Внесение Собственником платы за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающую организацию рассматривается как выполнение обязательства по внесению платы за соответствующий вид коммунальной услуги перед Управляющей организацией.

4.14. Стоимость дополнительных работ и услуг подлежит оплате Собственниками в объеме фактических затрат на выполнение данных работ.

4.15. Размер платы за капитальный ремонт устанавливается по решению общего собрания Собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации.

При принятии Собственниками решения о проведении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, стоимость соответствующих работ, утвержденная на Общем собрании Собственников, увеличивает цену Договора на период выполнения таких работ.

4.16. Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда вносят плату за жилое помещение в размере, установленном настоящим договором.

4.17. Расчетный период для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, дополнительные работы и услуги, а также плату за коммунальные услуги устанавливается равным календарному месяцу.

4.18. Плата вносится ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

4.19. Плата вносится на основании платежных документов представляемых Управляющей организацией или действующей от ее имени иной организацией не позднее 3-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

Платежные документы вручаются непосредственно Собственнику или путем размещения в почтовом ящике Собственника.

4.20. Пользователи помещений имеют право вносить плату за содержание и ремонт помещений частями за прошедший месяц до окончания установленного срока внесения соответствующих платежей или осуществлять предварительную оплату услуг по содержанию и ремонту помещений многоквартирного дома в счет будущих периодов.

4.21. Неиспользование Пользователями помещений не является основанием для невнесения платы за жилое помещение.

4.22. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном разделом VIII Правил предоставления коммунальных услуг.

Перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется исполнителем в течение 5 рабочих дней после получения письменного заявления потребителя о перерасчете размера платы за коммунальные услуги, поданного до начала периода временного отсутствия потребителя или не позднее 30 дней после окончания периода временного отсутствия потребителя.

4.23. При предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за услуги определяется в соответствии разделами IX и X Правил предоставления коммунальных услуг и разделом 5 настоящего договора.

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

4.25. Услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества оказываются Управляющей организацией в пределах собранных средств. Недопоставка услуг, связанная с неплатежами Собственника, не является основанием для перерасчета платежей.

4.26. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией не оговоренных настоящим договором работ, возникших, по объективным причинам, в том числе связанным с аварийными ситуациями, произошедшими не по вине Управляющей организации, оплачиваются Собственниками дополнительно.

4.27. При изменении тарифов на содержание и техническое обслуживание общего имущества, дополнительные работы и услуги, капитальный и/или текущий ремонт, а также за коммунальные услуги в период действия договора, заключения дополнительного соглашения сторон о внесении соответствующих изменений в расчеты по настоящему договору не требуется. При расчетах за данные услуги будут применяться новые тарифы с даты введения их в действие, при выполнении Управляющей компанией условия, предусмотренного абз.2 п. 4.4. настоящего договора.

4.28. Порядок внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также иных платежей, предусмотренных настоящим Договором:

4.28.1. Собственники поручают Управляющей организации осуществлять функции, связанные с начислением и получением платежей Пользователей помещений за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги (при наличии договоров между УК и поставщиками коммунальных ресурсов), а также осуществлять сбор иных обязательных платежей,

установленных Общим собранием Собственников и направленных на эффективное управление многоквартирным домом через Открытое акционерное общество «Тюменский расчетно-информационный центр».

Указанная организация уполномочена Управляющей организацией:

- осуществлять начисления платежей граждан;
- выставлять гражданам платежные документы для внесения платы;
- получать платежи, с их дальнейшим перераспределением и перечислением непосредственно Исполнителям и Поставщикам;
- производить сверку расчетов с гражданами;
- производить перерасчет и корректировку размеров платы, начислять пени и предъявлять их к оплате;
- осуществлять контроль за своевременным внесением платежей.

4.28.2. Управляющая организация вправе выставлять Собственникам в платежных документах дополнительной строкой агентский сбор за начисление и прием платежей от суммы, оплаченной за жилищно-коммунальные услуги и иных обязательных платежей, установленных Общим собранием Собственников, в размере действующей ставки вознаграждения агента по начислению и приему платежей.

4.28.3. Форма и содержание платежных документов для конкретных плательщиков определяются Управляющей организацией.

4.28.5. При установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома с учетом платы за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по помещениям, находящимся в пользовании у нанимателей, размер платы в доле, приходящейся на оплату работ по капитальному ремонту общего имущества, вносит Собственник (Наймодатель) помещений (балансодержатель).

4.28.6. В случае повышения тарифов в порядке предусмотренном п.п.4.4. Договора, Собственникам, осуществившим предварительную оплату услуг по содержанию и ремонту жилого помещения, в счет будущих периодов производится перерасчет с учетом измененных тарифов.

4.29. При неполучении платежного документа, несогласии с начислениями платежей Собственник обязан обратиться в Управляющую организацию.

4.30. В случае фактического увеличения состава общего имущества посредством установки дополнительного оборудования, в частности: узлы учета, очистные, насосные сооружения, домофон, иное оборудование, - размер платы за содержание и техническое обслуживание указанного имущества согласован в размере фактических затрат на выполнение данных работ, до принятия Собственниками иного решения.

4.31. Работы и услуги, не определенные условиями настоящего договора, оплачиваются по отдельным тарифам Управляющей организации на основании выставленных счетов.

4.32. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией не оговоренных настоящим договором работ, возникших, по объективным причинам, в том числе связанным с аварийными ситуациями произошедшими не по вине Управляющей организации, оплачиваются Собственниками дополнительно.

4.33. Собственники возмещают Управляющей организации, понесенные расходы на изготовление технической документации по многоквартирному дому в случае отсутствия указанной документации на момент принятия дома в управление.

Сумма возмещения таких расходов, приходящаяся на каждого Собственника, определяется Управляющей организацией от общей суммы понесенных расходов пропорционально доле каждого Собственника на общее имущество в многоквартирном доме.

Оплата Собственниками указанных в настоящем пункте расходов производится ими на основании выставляемых Управляющей организацией каждому Собственнику соответствующих счетов.

В случае утраты технической документации на многоквартирный дом по вине Управляющей организации, последняя обязана восстановить техническую документацию за свой счет.

4.34. В случае оборудования многоквартирного дома приборами учета используемых энергетических ресурсов (воды, природного газа, тепловой энергии, электрической энергии), с даты ввода приборов учета в эксплуатацию размер платы за содержание и ремонт жилого

помещения подлежит изменению Управляющей организацией в одностороннем порядке, путем включения в плату расходов на установку приборов учета, ввод в эксплуатацию и ежемесячное обслуживание.

4.35. В случае заключения Управляющей организацией договора страхования общего имущества в многоквартирном доме, оплата страховых взносов производится через ОАО «ТРИЦ» путем выставления отдельной строкой в платежном документе.

4.36. Собственник (владелец) нежилого помещения обязан подписывать акты об оказании услуг или направлять письменный мотивированный отказ от их подписания в течение 5 (пяти) дней с момента получения в Управляющей организации. В случае, если в указанный срок Собственник нежилого помещения не представит подписанный акт или мотивированный отказ от его подписания в Управляющую организацию услуги считаются принятыми и подлежащими оплате по цене, установленной настоящим договором.

4.37. В случае неявки Собственника (владельца) нежилого помещения или его представителя за получением счетов на оплату и актов об оказании услуг в установленный настоящим договором срок, акты подписываются Управляющей организацией в одностороннем порядке, а услуги считаются принятыми и подлежащими оплате на условиях, определенных договором.

5. ПОРЯДОК УСТАНОВЛЕНИЯ ФАКТА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО КАЧЕСТВА И (ИЛИ) С ПЕРЕРЫВАМИ, ПРЕВЫШАЮЩИМИ УСТАНОВЛЕННУЮ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ

5.1. При обнаружении Управляющей организацией факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (далее - нарушение качества коммунальных услуг) Собственнику в связи с нарушениями (авариями), возникшими в работе внутридомовых инженерных систем и (или) централизованных сетей инженерно-технологического обеспечения, Управляющая организация обязана зарегистрировать в электронном и (или) бумажном журнале регистрации таких фактов дату, время начала и причины нарушения качества коммунальных услуг (если они известны Управляющей организации). Если Управляющей организации такие причины неизвестны, то Управляющая организация обязана незамедлительно принять меры к их выяснению.

5.2. В течение суток с момента обнаружения указанных фактов Управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений о причинах и предполагаемой продолжительности нарушения качества коммунальных услуг.

5.3. Дату и время возобновления предоставления Собственнику коммунальных услуг надлежащего качества Управляющая организация обязана зарегистрировать в электронном и (или) бумажном журнале учета таких фактов.

5.4. При обнаружении факта нарушения качества коммунальной услуги Собственник уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации.

5.5. Сообщение о нарушении качества коммунальной услуги может быть сделано Собственником в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации аварийно-диспетчерской службой. При этом Собственник обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес помещения, где обнаружено нарушение качества коммунальной услуги и вид такой коммунальной услуги. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан сообщить Собственнику сведения о лице, принявшем сообщение Собственника (фамилию, имя и отчество), номер, за которым зарегистрировано сообщение Собственника, и время его регистрации.

5.6. В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы Управляющей организации известны причины нарушения качества коммунальной услуги он обязан немедленно сообщить об этом обратившемуся Собственнику и сделать соответствующую отметку в журнале регистрации сообщений.

5.7. В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы Управляющей организации не известны причины нарушения качества коммунальной услуги он обязан согласовать с Собственником дату и время проведения проверки факта нарушения качества коммунальной услуги. При этом работник аварийно-диспетчерской службы обязан немедленно после получения

сообщения Собственника уведомить ресурсоснабжающую организацию, у которой Управляющая организация приобретает коммунальный ресурс для предоставления Собственникам коммунальной услуги, дату и время проведения проверки.

5.8. Время проведения проверки назначается не позднее двух часов с момента получения от Собственника сообщения о нарушении качества коммунальной услуги, если с Потребителем не согласовано иное время.

5.9. По окончании проверки составляется акт проверки.

Если в ходе проверки будет установлен факт нарушения качества коммунальной услуги, то в акте проверки указываются дата и время проведения проверки, выявленные нарушения параметров качества коммунальной услуги, использованные в ходе проверки методы (инструменты) выявления таких нарушений, выводы о дате и времени начала нарушения качества коммунальной услуги.

Если в ходе проверки факт нарушения качества коммунальной услуги не подтвердится, то в акте проверки указывается об отсутствии факта нарушения качества коммунальной услуги.

Если в ходе проверки возник спор относительно факта нарушения качества коммунальной услуги и (или) величины отступления от установленных в приложении №1 к Правилам предоставления коммунальных услуг параметров качества коммунальной услуги, то акт проверки составляется в соответствии с пунктом 5.10 настоящего договора.

Акт проверки составляется в количестве экземпляров по числу заинтересованных лиц, участвующих в проверке, подписывается такими лицами (их представителями), экземпляр акта передается Собственнику (или его представителю), второй экземпляр остается у Управляющей организации, остальные экземпляры передаются заинтересованным лицам, участвующим в проверке.

При уклонении кого-либо из заинтересованных участников проверки от подписания акта проверки такой акт подписывается другими участниками проверки и не менее чем 2 незаинтересованными лицами.

5.10. Если в ходе проверки между Собственником (или его представителем) и Управляющей организацией, иными заинтересованными участниками проверки возник спор относительно факта нарушения качества коммунальной услуги и (или) величины отступления от установленных в приложении №1 к Правилам предоставления коммунальных услуг параметров качества коммунальной услуги, то Собственник и Управляющая организация, иные заинтересованные участники проверки определяют в соответствии с настоящим пунктом порядок проведения дальнейшей проверки качества коммунальной услуги.

Любой заинтересованный участник проверки вправе инициировать проведение экспертизы качества коммунальной услуги.

Если для проведения экспертизы качества коммунальной услуги необходим отбор образца соответствующего коммунального ресурса, то Управляющая организация обязана произвести или организовать проведение отбора такого образца. В этом случае в акте проверки должно быть указано кем инициировано проведение экспертизы, кем, в каких условиях и в какую емкость произведен отбор образца, каковы параметры качества отобранного образца (если их возможно определить), в какие сроки, куда и каким участником проверки отобранный образец должен быть передан для проведения экспертизы, порядок уведомления заинтересованных участников проверки о результатах экспертизы. Управляющая организация обязана получить и приобщить к акту проверки экспертное заключение, содержащее результаты экспертизы, а также не позднее 3 рабочих дней с даты получения экспертного заключения передать его копии всем заинтересованным участникам проверки, которые участвовали в проверке.

Если проведение экспертизы качества предоставления коммунальной услуги возможно в месте ее предоставления, то Собственник и Управляющая организация, иные заинтересованные участники проверки определяют дату и время проведения повторной проверки качества коммунальной услуги с участием приглашенного эксперта. В этом случае в акте проверки должны быть указаны дата и время проведения повторной проверки, кем инициировано проведение экспертизы, каким участником проверки будет приглашен эксперт, из какой организации должен быть приглашен эксперт (если это определено заинтересованными участниками проверки на момент составления акта проверки).

Расходы на проведение экспертизы, инициированной Собственником, несет Управляющая организация. Если в результате экспертизы, инициированной Собственником, установлено отсутствие факта нарушения качества коммунальной услуги, то Собственник обязан возместить Управляющей организации расходы на ее проведение. Расходы на проведение экспертизы, инициированной иным участником проверки, несет такой участник.

Если ни один из заинтересованных участников проверки не инициировал проведение экспертизы качества коммунальной услуги, но при этом между Собственником и Управляющей организацией, иными заинтересованными участниками проверки существует спор относительно факта нарушения качества коммунальной услуги и (или) величины отступления от установленных в приложении №1 к Правилам предоставления коммунальных услуг параметров качества коммунальной услуги, то определяются дата и время проведения повторной проверки качества коммунальной услуги с участием приглашенных Управляющей организацией представителей государственной жилищной инспекции Российской Федерации, представителей общественного объединения потребителей. В этом случае в акте проверки должны быть указаны дата и время проведения повторной проверки.

Акт повторной проверки подписывается помимо заинтересованных участников проверки также представителем государственной жилищной инспекции в Российской Федерации и представителем общественного объединения потребителей. Указанным представителям Управляющая организация обязана передать по 1 экземпляру акта повторной проверки.

5.11. Датой и временем, начиная с которых считается, что коммунальная услуга предоставляется с нарушениями качества, являются:

5.11.1. дата и время обнаружения Управляющей организацией факта нарушения качества коммунальной услуги всем или части потребителей, указанные Управляющей организацией в журнале учета таких фактов (пункты 5.1, 5.6 настоящего договора).

5.11.2. дата и время доведения Собственником до сведения аварийно-диспетчерской службы сообщения о факте нарушения качества коммунальной услуги, указанные Управляющей организацией в журнале регистрации сообщений собственников, если в ходе проведенной в соответствии с настоящим разделом проверки такой факт будет подтвержден, в том числе по результатам проведенной экспертизы;

5.11.3. дата и время начала нарушения качества коммунальной услуги, которые были зафиксированы коллективным (общедомовым), индивидуальным прибором учета или иным средством измерения, которое предназначено для этих целей и используется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о единстве измерений, если указанные приборы учета и средства измерения способны сохранять зафиксированные сведения.

5.12. Период нарушения качества коммунальной услуги считается окончанным:

5.12.1. с даты и времени установления Управляющей организацией факта возобновления предоставления коммунальной услуги надлежащего качества всем потребителям, указанных Управляющей организацией в соответствии с п.5.1. настоящего договора в журнале регистрации таких фактов;

5.12.2. с даты и времени доведения Собственником до сведения аварийно-диспетчерской службы Управляющей организации сообщения о возобновлении предоставления ему коммунальной услуги надлежащего качества;

5.12.3. с даты и времени, указанных в акте о результатах проверки по итогам устранения причин нарушения качества коммунальной услуги, составленном в соответствии с п.5.13. настоящего договора;

5.12.4. с даты и времени возобновления предоставления коммунальной услуги надлежащего качества, которые зафиксированы коллективным (общедомовым), индивидуальным прибором учета или иным средством измерения, которое предназначено для этих целей и используется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о единстве измерений, если указанные приборы учета и средства измерения способны сохранять зафиксированные сведения.

5.13. После устранения причин нарушения качества коммунальной услуги Управляющая организация обязана удостовериться в том, что Собственнику предоставляется коммунальная услуга надлежащего качества в необходимом объеме.

Если Управляющая организация не имеет возможности установить период нарушения качества коммунальной услуги на основе сведений, указанных в подпунктах 5.12.1, 5.12.2, 5.12.4 настоящего договора, то Управляющая организация обязана провести проверку устранения причин нарушения качества коммунальной услуги Собственнику, который обращался с сообщением в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации.

Для этого Управляющая организация в согласованное с Собственником время обязана прибыть в помещение Собственника, провести проверку и составить акт о результатах проверки по итогам устранения причин нарушения качества коммунальной услуги, который подписывается Собственником (или его представителем) и Управляющей организацией.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации для подтверждения качества предоставляемой коммунальной услуги требуется проведение экспертизы, Управляющая организация организует проведение такой экспертизы и несет расходы на ее проведение.

При уклонении Собственника от согласования времени проведения проверки Управляющей организацией, а равно при уклонении Собственника от подписания акта о результатах проверки по итогам устранения причин нарушения качества коммунальной услуги Управляющая организация составляет такой акт, который подписывается Управляющей организацией и не менее, чем двумя незаинтересованными лицами. Указанный акт составляется в 2 экземплярах, один из которых передается Собственнику (или его представителю).

При проведении указанной проверки и составлении акта о результатах проверки по итогам устранения причин нарушения качества коммунальной услуги могут участвовать также представители ресурсоснабжающей организации, лица, привлеченного собственниками для обслуживания внутридомовых систем, государственной жилищной инспекции Российской Федерации, общественного объединения потребителей, если они принимали участие в проверке факта нарушения качества коммунальной услуги или если их участие в проверке устранения причин нарушения качества коммунальной услуги инициировано Потребителем или Исполнителем. В этом случае Управляющая организация обязана уведомить указанных лиц о дате и времени проведения проверки устранения причин нарушения качества коммунальной услуги. Указанные лица вправе отказаться от участия в такой проверке, уведомив об этом Управляющую организацию.

6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ ПРИ ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО КАЧЕСТВА И (ИЛИ) С ПЕРЕРЫВАМИ, ПРЕВЫШАЮЩИМИ УСТАНОВЛЕННУЮ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ

6.1. При предоставлении в расчетном периоде Собственнику в жилом (или нежилом) помещении или на общедомовые нужды в многоквартирном доме коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при перерывах в предоставлении коммунальной услуги для проведения ремонтных и профилактических работ в пределах установленной продолжительности перерывов размер платы за такую коммунальную услугу за расчетный период подлежит уменьшению вплоть до полного освобождения потребителя от оплаты такой услуги.

Требования к качеству коммунальных услуг, допустимые отступления от этих требований и допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальных услуг, а также условия и порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, приведены в приложении №1 к Правилам предоставления коммунальных услуг.

Если в соответствии с Правилами размер платы за коммунальную услугу за расчетный период формируется неокончательно и в дальнейшем подлежит корректировке, то размер снижения платы за коммунальную услугу за такой расчетный период не может превышать окончательно начисленного размера платы за соответствующую коммунальную услугу за такой расчетный период.

6.2. При перерывах в предоставлении коммунальной услуги, превышающих установленную продолжительность, а также при перерывах в предоставлении коммунальной услуги для проведения ремонтных и профилактических работ в пределах установленной продолжительности перерывов размер платы за такую коммунальную услугу, рассчитываемый при отсутствии коллективного (общедомового), индивидуального прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса, снижается на размер платы за объем не предоставленной коммунальной услуги.

6.3. Объем (количество) не предоставленной в течение расчетного периода коммунальной услуги на общедомовые нужды в многоквартирном доме при отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса рассчитывается исходя из продолжительности непредоставления коммунальной услуги и норматива потребления коммунальной услуги на общедомовые нужды.

6.4. Объем (количество) не предоставленной в течение расчетного периода коммунальной услуги Собственнику в жилом или нежилом помещении при отсутствии индивидуального или общего (квартирного) прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса рассчитывается исходя из продолжительности непредоставления коммунальной услуги и норматива потребления коммунальной услуги - для жилых помещений.

Объем (количество) не предоставленной коммунальной услуги отопления рассчитывается только в случаях, когда многоквартирный дом не оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии или когда многоквартирный дом оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и не все жилые или нежилые помещения многоквартирного дома оборудованы индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета тепловой энергии.

6.5. При предоставлении в расчетном периоде коммунальной услуги ненадлежащего качества размер платы за такую коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением №2 к Правилам предоставления коммунальных услуг, подлежит уменьшению на размер платы, исчисленный суммарно за каждый период (день) предоставления такой коммунальной услуги ненадлежащего качества, в случаях, предусмотренных приложением №1 к Правилам предоставления коммунальных услуг.

Размер платы, исчисленный суммарно за каждый период предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества, определяется как произведение размера платы за коммунальную услугу, определенного за расчетный период в соответствии с приложением №2 к Правилам предоставления коммунальных услуг, и отношения продолжительности предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества в указанном расчетном периоде к общей продолжительности предоставления коммунальной услуги в таком расчетном периоде.

7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ПРИОСТАНОВКИ И ОГРАНИЧЕНИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

7.1. При ограничении предоставления коммунальной услуги Управляющая организация временно уменьшает объем (количество) подачи Собственнику коммунального ресурса соответствующего вида и (или) вводит график предоставления коммунальной услуги в течение суток.

7.2. При приостановлении предоставления коммунальной услуги Управляющая организация временно прекращает подачу Собственнику коммунального ресурса соответствующего вида.

7.3. В случае, когда приостановление предоставления коммунальной услуги вызвано наличием у Собственника задолженности по оплате коммунальной услуги, Управляющая организация обязана опломбировать механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещения, которым пользуется Собственник-должник, и связанное с предоставлением ему коммунальных услуг.

7.4. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг не является расторжением настоящего договора.

7.5. Управляющая организация ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления Собственника в следующих случаях:

7.5.1. при возникновении или угрозе возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, а также водоотведение – с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;

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

7.5.3. при выявлении факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования Собственника к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения.

7.5.4. при использовании Собственником бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Собственника, - с момента выявления нарушения.

7.5.5. при получении Управляющей организацией предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, в том числе предписания органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного на осуществление государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем (за техническое состояние которых отвечает собственник жилого дома) или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан, - со дня, указанного в документе соответствующего органа.

7.6. При возникновении или угрозе возникновения аварийной ситуации, при возникновении стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, Управляющая организация обязана зарегистрировать в специальном журнале дату, время начала (окончания) и причины ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг, а также в течение суток с даты ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг проинформировать Потребителя о причинах и предполагаемой продолжительности ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг.

7.7. Управляющая организация ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом Собственника, в следующих случаях:

7.7.1. при неполной оплате Собственником коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) Собственника в порядке, указанном в настоящем разделе;

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

7.8. Под неполной оплатой Собственником коммунальной услуги понимается наличие у Собственника задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 3 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного Собственником-должником с Управляющей организацией соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении Собственником-должником условий такого соглашения.

7.9. В случае если Собственник полностью не оплачивает все виды предоставляемых Управляющей организацией коммунальных услуг, то Управляющая организация рассчитывает задолженность Собственника по каждому виду коммунальной услуги в отдельности.

7.10. В случае если Собственник частично оплачивает предоставляемые Управляющей организацией коммунальные услуги и услуги по содержанию и ремонту жилого помещения, то Управляющая организация делит полученную от Собственника плату между всеми указанными в платежном документе видами коммунальных услуг и платой за содержание и ремонт жилого помещения пропорционально размеру каждой платы, указанной в платежном документе. В этом случае Исполнитель рассчитывает задолженность Собственника по каждому виду коммунальной услуги исходя из частично неоплаченной суммы.

7.11. Если иное не установлено федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации или настоящим договором, Управляющая организация в случае неполной оплаты Собственником коммунальной услуги вправе после письменного предупреждения (уведомления) Собственника-должника ограничить или приостановить предоставление такой коммунальной услуги в следующем порядке:

7.11.1. Управляющая организация в письменной форме направляет Собственнику-должнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 30 дней со дня передачи Собственнику указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения. Предупреждение (уведомление) доводится до сведения Собственника путем вручения ему под расписку или направления по почте заказным письмом (с описью вложения).

7.11.2. При непогашении Собственником-должником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока Управляющая организация при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги с предварительным (за 3 суток) письменным извещением Собственника-должника путем вручения ему извещения под расписку.

7.11.3. При отсутствии технической возможности введения ограничения, либо при непогашении образовавшейся задолженности и по истечении 30 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги Управляющая организация приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги, за исключением отопления, а в многоквартирных домах также за исключением холодного водоснабжения – с предварительным (за 3 суток) письменным извещением Потребителя-должника путем вручения ему извещения под расписку.

7.12. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней со дня устранения причин, указанных в подпунктах 7.5.1., 7.5.2., 7.5.5. и пункте 7.7. настоящего договора, в том числе со дня полного погашения задолженности или заключения соглашения о порядке погашения задолженности, если Исполнитель не принял решение возобновить предоставление коммунальных услуг с более раннего момента.

7.13. Ограничение или приостановление Управляющей организацией предоставления коммунальной услуги, которое может привести к нарушению прав на получение коммунальной услуги надлежащего качества Собственником, полностью выполняющим обязательства, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим договором, не допускается, за исключением случаев, указанных в подпунктах 7.5.1., 7.5.2., 7.5.5 и 7.7.2. настоящего договора.

7.14. Действия по ограничению или приостановлению предоставления коммунальных услуг не должны приводить к следующим событиям:

7.14.1. повреждению общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

7.14.2. нарушению прав и интересов потребителей, пользующихся другими помещениями в этом многоквартирном доме и полностью выполняющих обязательства, установленные законодательством Российской Федерации и договорами, содержащими положения о предоставлении коммунальных услуг;

7.14.3. нарушению установленных требований пригодности жилого помещения для постоянного проживания граждан.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Управляющая организация несет ответственность по настоящему договору строго в объеме взятых на себя обязательств.

8.2. Собственники несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.3. Пользователи помещений несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

8.4. В случае ограничения Пользователем помещения доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а так же аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет Пользователя помещения.

8.5. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

8.6. В случае нарушения Собственником помещений в доме или лицом, пользующимся помещениями в доме, сроков внесения платежей, установленных разделом 4 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере одной трехсотой учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 Договора. Кроме того, Пользователь помещения, допустивший нарушение сроков оплаты по Договору, обязан возместить Управляющей организации дополнительные расходы, понесенные Управляющей организацией в связи с указанным нарушением, на основании предъявленного Управляющей организацией счета.

8.7. Управляющая организация освобождается от материальной ответственности перед конкретным Собственником, в случае если Собственник имеет задолженность за услуги по Договору на день возникновения претензии Собственника к Управляющей организации.

8.8. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам если:

8.8.1. В период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их исполнение;

8.8.2. Невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

8.9. Действия Управляющей организации не являются виновными, если эти действия являются результатом выполнения решения общего собрания Собственников. Управляющая организация не отвечает за ущерб, возникший в результате действий (бездействий) Собственников, включая непринятие решения о размере и сборе средств на капитальный ремонт общего имущества, либо принятие решения об отказе сбора средств на капитальный ремонт общего имущества или выполнения необходимых работ, непредусмотренных Приложением №2 к настоящему договору, либо принятие решения об отказе проведения капитального ремонта.

8.10. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома 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.

8.11. Управляющая организация не несет ответственности за ухудшение состояния общего имущества многоквартирного дома вследствие недостаточного (неполного) финансирования Собственниками необходимых затрат на содержание и текущий ремонт.

8.12. Управляющая организация не несет ответственности и не производит ремонтно-восстановительные работы по устранению брака, допущенного строительными компаниями (организациями) при проектировании и (или) строительстве дома.

8.13. При нарушении Собственником помещений в доме или лицом, пользующимся помещениями в доме, обязательств, предусмотренных Договором и законодательством Российской Федерации, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в каких-либо аварийных и иных ситуациях.

8.14. В случае несанкционированного подключения лиц, пользующихся Помещением в многоквартирном доме, к внутридомовой инженерной системе, виновная сторона обязана уплатить Управляющей организации, кроме платы за потребленный коммунальный ресурс, определяемый расчетом, штраф в размере 100 процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу, определенную исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа, действующего на день выявления нарушения. Данный штраф включается в квитанцию по оплате за техническое содержание и предоставление коммунальных услуг.

8.15. Собственники уведомленные в соответствии с настоящим Договором, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации либо специалистов Исполнителей или Поставщиков, имеющих право проведения работ на системах электро-, газо-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий, или проведения профилактического осмотра инженерного оборудования, или проведения ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами.

8.16. В случае невнесения Собственниками платы более 3-х месяцев за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация вправе приостановить оказание услуг по настоящему Договору с данными Собственниками (кроме устранения аварийных ситуаций). Перерасчет платы за не оказанные услуги не производится.

8.17. В случае выявления факта проживания в жилом помещении лиц, незарегистрированных в установленном порядке и невнесения за них платы по договору, Управляющая организация после соответствующей проверки и составления акта в установленном законодательством порядке, вправе произвести расчет по количеству проживающих, а также взыскать с Собственников помещений и нанимателей помещений плату, не полученную по настоящему договору.

8.18. В случае невнесения Собственником платы в течение 3-х месяцев Управляющая организация имеет право обратиться в суд за взысканием задолженности и пени с Собственника.

8.19. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации, последний несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

8.20. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего Договора, Стороны обязуются улаживать путем переговоров.

В случае совершения стороной договора действий, противоречащих условиям договора, его целям и принципам, сторона, выявившая такие нарушения, обязана в тридцатидневный срок направить претензию в адрес стороны, совершившей такие действия, а последняя, в свою очередь обязана принять такую претензию и рассмотреть в течение 14 дней с момента получения.

9.2. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ

10.1. Собственники взаимодействуют с Управляющей организацией по вопросам настоящего договора через уполномоченных лиц («Совет дома»), права и обязанности которому делегируются решением общего собрания.

Уполномоченный Собственников для проведения проверки правильности расходования денежных средств Управляющей организацией, качества и полноты предоставления услуг может привлекать Собственников. Проверка расходования денежных средств, качества и полноты

предоставления услуг должна проводиться за отчетный период и не чаще одного раза в год. Управляющая организация обязана предоставлять необходимые документы для проведения проверки расходования денежных средств, качества и полноты предоставления услуг Собственникам многоквартирного дома. Уполномоченный Собственников, не позднее чем за десять календарных дней, согласует с главным бухгалтером Управляющей организации время и вопросы предстоящей проверки.

В случае отсутствия возможности исполнять обязанности, Уполномоченный собственников оповещает об этом Собственников. Собственники обязаны на Общем собрании в течении тридцати календарных дней рассмотреть предложение Уполномоченного собственников и принять решение. При не проведении Общего собрания в указанный срок, Уполномоченный собственников самостоятельно наделяет своими полномочиями любого Собственника.

10.2. Управляющая организация отчитывается перед Собственниками помещений предоставляя ежегодный отчет о выполнении условий настоящего Договора в течение 3-х месяцев с момента завершения отчетного года.

Отчет о выполнении договора представляется устно на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, а если такое собрание в указанный срок не проводится, то в письменной форме, путем размещения на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. Отчет о выполнении договора управления в любом случае должен быть изготовлен в письменной форме и храниться в помещении Управляющей организации. Собственник или лицо, пользующееся его квартирой в многоквартирном доме, имеет право изготовить за свой счет и своими силами копии предоставленных документов.

10.3. Отчет о выполнении договора должен содержать:

1) размер полученных в течение отчетного периода Управляющей организацией от собственников помещений с многоквартирным доме средств в качестве платы за жилые помещения и коммунальные услуги;

2) размер расходов Управляющей организации, связанных с управлением, содержанием и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома;

3) размер полученных в течение отчетного периода Управляющей организацией дополнительных средств от третьих лиц в части использования общего имущества многоквартирного дома;

4) информацию о проведении дополнительных работ и услуг, не предусмотренных Приложением №2 к настоящему договору, выполненных Управляющей организацией во исполнение принятого собственниками помещений решения за счет дополнительного финансирования, содержащего виды работ и стоимость работ;

5) список должников – пользователей помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью вносящих плату за жилое помещение и коммунальные услуги, и размеры сумм, невыплаченных ими на день предоставления собственникам отчета о выполнении договора.

Содержание формы отчета о выполнении договора является фиксированным и подлежит изменению на основании принятого собственниками помещений соответствующего решения путем заключения сторонами дополнительного соглашения.

10.4. Контроль за поставкой коммунальных ресурсов надлежащего качества производится Управляющей организацией в соответствии с договорами с ресурсоснабжающими организациями и Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011 г.

10.5. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) пользующихся его помещением в этом многоквартирном доме лиц, общему имуществу Собственников помещений в многоквартирном доме, а также по требованию Управляющей организации либо Собственника составляется акт нарушения условий Договора или нанесения ущерба. В случае письменного признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

10.6. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а при его отсутствии - лиц, пользующихся его помещением в этом многоквартирном доме, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц.

10.7. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причин и последствий недостатков: факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего Договора или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) лиц, пользующихся его помещением в этом многоквартирном доме, описание (при наличии возможности - их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

10.8. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один экземпляр вручается Собственнику под расписку.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

11.1. Договор заключен на пять лет и вступает в силу с момента его подписания.

11.2. Если ни одна из сторон за два месяца до окончания срока действия Договора не заявит в письменной форме о его прекращении, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

11.3. Настоящий договор может быть расторгнут:

11.3.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложения соответствующего документа;

принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей заверенной копии протокола решения общего собрания и иных документов, подтверждающих правомерность принятого решения;

принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения об отказе от исполнения настоящего Договора, если управляющая организация не выполняет условий Договора. При этом обязательно предоставляются доказательства существенного нарушения условий Договора, а также документы, подтверждающие правомерность принятого общим собранием решения;

б) по инициативе Управляющей организации, о чём Собственник должен быть предупреждён не позже, чем за два месяца до расторжения настоящего Договора в случае если:

многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

собственники помещений в многоквартирном доме на своём общем собрании приняли иные условия Договора, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

общая задолженность собственников за жилищно-коммунальные услуги превышает два расчетных периода.

11.3.2. По соглашению сторон.

11.3.3. В судебном порядке по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

11.3.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

11.3.5. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, продолжающихся более 2 месяцев подряд.

11.4. Настоящий Договор в случае его расторжения в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случаев смерти Собственника - физического лица или ликвидации Управляющей организации.

11.5. В случае принятия Собственниками решения о расторжении договора Пользователи помещений обязаны завершить финансовые расчеты (по всему дому) до фактического прекращения правоотношений по настоящему договору, в том числе компенсировать средства направленные Управляющей компанией на инвестирование в общее имущество многоквартирного дома, а также оплатить потерянные расходы, связанные с перераспределением доли общексплуатационных расходов на период до конца действия договора управления, в том числе за счет средств накопленных на лицевом счете дома.

11.6. После расторжения договора техническая документация передается лицу, назначенному общим собранием собственников, а в отсутствии такового любому собственнику.

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

12.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего Договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях и являются неотъемлемой частью Договора.

12.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации Управляющей организацией.

12.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в течение тридцати дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его права. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

12.4. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в случае отсутствия задолженности перед Управляющей организацией на день возникновения претензии (жалобы).

12.5. Настоящий Договор составлен на ___ листах в 2-х экземплярах. Один находится у Управляющей организации, другой у Уполномоченного собственников. Собственники вправе получить ксерокопию настоящего Договора.

12.6. Неотъемлемой частью настоящего договора являются следующие Приложения:

№1 – Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

№2 - Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

№3 - Структура платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

№4 - Периодичность общих, плановых и частичных осмотров общего имущества многоквартирного дома;

№5 – Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома.

Состав
общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме
 по адресу: г. Тюмень, ул. Воззвильная, дом 1 корп. 2

1. Земельный участок, в соответствии с кадастровым учетом, с элементами озеленения и благоустройства.
2. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения, в то числе подъезды, входы в подъезды, межквартирные лестничные площадки, лестницы, технический подвал, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения оборудование.
3. Крыша.
4. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, включая фундамент, несущие стены, плиты перекрытия, плиты лоджий (балконов), иные плиты и иные ограждающие несущие конструкции.
5. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения, включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты, а также межквартирные перегородки и перегородки отделяющие комнаты различных собственников и комнату собственника от помещения общего пользования.
6. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.
 Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, первых запорно-регулирующих кранов на отводе внутриквартирной разводке от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования расположенного на этих сетях.
 Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, ответвлений от стояков, радиаторов отопления, регулирующей и запорной арматуры, а также другого оборудования расположенного на этих сетях обслуживающее более одного помещения, коллективных приборов учета тепловой энергии.
 Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты контроля и управления, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы установленной до индивидуальных приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.
7. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая тепловые пункты предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
8. Оборудование, приобретенное Управляющей организацией за счет средств Собственников для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома и расположенное на земельном участке или в многоквартирном доме.

Приложение № 2

Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

А. Перечень услуг по управлению многоквартирным домом

№ п/п	Виды услуг
1.	Технический контроль и планирование:
1.1.	организация эксплуатации многоквартирного дома;
1.2.	хранение и ведение технической документации на многоквартирный дом;
1.3.	подготовка предложений по перечню требуемых работ по ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного дома, его инженерного оборудования и устройств;
1.4.	информирование надзорных органов о незаконных перепланировках и переустройстве в помещениях собственников;
1.5.	мониторинг технического состояния дома;
1.6.	планирование работ по содержанию и ремонту;
1.7.	подготовка предложений о проведении капитального ремонта в соответствии с настоящим договором.
1.8.	составление сметных расчетов;
1.9.	составление актов;
1.10.	делопроизводство и хранение документации.
2.	Договорно-правовая деятельность:
2.1.	правовая работа, в том числе работа по обеспечению полноты сбора платежей;
2.2.	заключение договоров на выполнение работ по содержанию, ремонту многоквартирного дома и предоставление коммунальных услуг с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ;
2.3.	взаимодействие с органами власти и местного самоуправления, в том числе надзорными и контролирующими

№ п/п	Виды услуг
2.4.	обеспечение учета договоров аренды общего имущества дома, договоров управления, правоустанавливающих документов;
2.5.	обеспечение юридического сопровождения досудебных споров, судебных разбирательств, представление интересов собственников в арбитражном суде.
3.	Финансово-экономическая деятельность;
3.1.	обеспечение своевременной и полной оплаты услуг по счетам исполнителей услуг;
3.2.	подготовка и обоснование бюджета расходов на содержание, развитие и модернизацию общего имущества и придомовой территории, целевое использование бюджета, предложений по минимизации затрат на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
3.3.	составление отчета об исполнении договора управления;
3.4.	обеспечение бухгалтерской и налоговой отчетности;
4.	Информационная работа с гражданами, проживающими в доме:
4.1.	проведение разъяснений гражданам (нанимателям, собственникам помещений и членам их семей) о порядке пользования помещениями и общим имуществом многоквартирного дома;
4.2.	информирование граждан;
4.3.	выдача расчетных документов и справок в пределах полномочий;
4.4.	прием граждан, рассмотрение предложений, заявлений и жалоб, поступающих от граждан и принятие соответствующих мер;
4.5.	Формирование отчета о выполнении договора управления за предыдущий год.

Б. Виды работ и услуг по содержанию общего имущества

№ п/п	Виды работ и услуг	Сроки проведения	Периодичность работ
1.	<i>Санитарное содержание лестничных площадок и маршей</i>		
1.1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей	еженедельно в соответствии с графиком	3 раза в месяц
1.2	Мытьё лестничных площадок и маршей	в соответствии с графиком	1 раз в месяц
1.3	Влажная протирка стен, дверей, плафонов, мытье окон.	четвертая неделя апреля месяца	1 раз в год
1.4	Влажная протирка подоконников, перил, почтовых ящиков	четвертая неделя апреля и сентября месяца	2 раза в год
2.	<i>Санитарное содержание придомовой территории</i>		
2.1	Подметание тротуаров в летний период	ежедневно	5 дней в неделю
2.2	Уборка мусора с газонов	по понедельникам каждой недели	1 раз в неделю
2.3	Стрижка газонов	июнь, сентябрь	2 раза в год
2.4	Подрезка деревьев и кустов, побелка деревьев	апрель	1 раз в год
2.5	Очистка детских и спортивных площадок, элементов благоустройства, тротуаров	по понедельникам каждой недели	1 раз в неделю
2.6	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	ежедневно	5 дней в неделю
2.7	Посыпка территории противогололедными материалами		по мере необходимости
2.8	Отчистка урн от мусора	вторник, четверг, суббота	3 раза в неделю
2.9	Уборка контейнерных площадок	вторник, четверг, суббота	3 раза в неделю
3.	<i>Вывоз бытовых отходов</i>		
3.1	Вывоз твердых бытовых отходов	по договору	3 раза в неделю
4.	<i>Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений многоквартирного дома</i>		
4.1	Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации	в течение суток	постоянно
4.2	Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения	в течение суток	постоянно
4.3	Устранение незначительных неисправностей электрических устройств	8 часов	постоянно
4.4	Прочистка канализационного лежачка	в течение суток	постоянно
4.5	Проверка исправностей канализационных вытяжек	весенний период	1 раз в год

№ п/п	Виды работ и услуг	Сроки проведения	Периодичность работ
5.	<i>Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний период</i>		
5.1	Ремонт оборудования детских и спортивных площадок	май	1 раз в год
5.2	Ремонт просевших отмосток	май-сентябрь	1 раз в 2 года
6.	<i>Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период</i>		
6.1	Замена разбитых стекол окон подъездов	сентябрь-октябрь	1 раз в год
6.2	Утепление трубопроводов в подвальных помещениях	сентябрь-октябрь	по необходимости
6.3	Укрепление и ремонт парапетных ограничений	май-сентябрь	по необходимости
6.4	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления	сентябрь-октябрь	1 раз в год
6.5	Прочистка вентиляционных каналов	май-сентябрь	1 раз в год
6.6	Проверка состояния продухов в цоколях зданий	октябрь	1 раз в год
7.	<i>Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров</i>		
7.1	Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах	в течение суток	1 раз в год
7.2	Уплотнение стогов	в течение суток	1 раз в год
7.3	Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках	в течение суток	1 раз в год
7.4	Укрепление трубопроводов	в течение суток	1 раз в год
7.5	Проверка канализационных вытяжек	в течение суток	1 раз в год
7.6	Мелкий ремонт изоляции	в течение суток	1 раз в год
7.7	Смена перегоревших электролампочек входах в подъезд, подвале	четверг последней недели месяца	1 раз в месяц
7.8	Устранение мелких неисправностей электропроводки	в течение суток	1 раз в три месяца
7.9	Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей в помещениях предназначенных для обслуживания более одного помещения	в течение суток	1 раз в три месяца
8.	<i>Прочие работы</i>		
8.1	Регулировка и наладка систем центрального отопления	сентябрь-октябрь	1 раз в год
8.2	Регулировка и наладка систем вентиляции	сентябрь-октябрь	1 раз в год
8.3	Промывка и опрессовка системы центрального отопления	весенне-летний период	1 раз в год
8.4	Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями	май-сентябрь	1 раз в год

В.Виды работ по текущему ремонту общего имущества

Объекты выполнения работ	Виды работ
Фундаменты	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продувов, отмосток и входов в подвалы.
Стены и фасады	Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; ремонт цоколя здания.
Крыши	Устранение неисправностей кровли.
Оконные и дверные заполнения	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.
Лестницы, лоджии (балконы), крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над лоджиями (балконами) верхних этажей*	Восстановление или замена отдельных участков и элементов.
Полы	Замена, восстановление отдельных участков.
Внутренняя отделка	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.
Центральное отопление	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления.
Водопровод и канализация, горячее водоснабжение	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения.
Электроснабжение и электротехнические устройства	Замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.
Вентиляция	Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.
Внешнее благоустройство	Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, отмосток, ограждений и оборудования спортивных площадок и площадок для отдыха

Общая площадь: *3465,3 кв.м*

Тариф за содержание:

тариф руб./м2
<i>19,85</i>

№ п/п.	Статьи затрат.	Сумма в месяц руб. / кв.м.	Сумма в год руб.
1.	Внутридомовые инженерные сети и оборудование	<i>3,18</i>	
2.	Санитарное содержание придомовой территории	<i>1,89</i>	
3.	Санитарное содержание подъездов	<i>2,54</i>	
4.	Вывоз ТБО и КГМ	<i>1,13</i>	
5.	Текущий ремонт	<i>4,36</i>	
6.	Управление	<i>2,10</i>	
7.	Итого: <i>Содержание и ТО лифтового оборудования</i>	<i>4,65</i>	

8. *ТО общедомовых приборов учета - по договору*

Периодичность общих, плановых и частичных осмотров общего имущества многоквартирного дома

№ п/п	Конструктивный элемент, отделка, домовое оборудование	Профессия, должность сотрудника управляющей организации	Периодичность
<i>Общий осмотр</i>			
1.	Осмотр дома в целом, конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство	Сотрудники управляющей организации с привлечением уполномоченного собственников	Весна, осень с составлением акта
<i>Плановые и частичные осмотры</i>			
2.	Вентиляционные каналы и шахты	Сотрудники управляющей организации	1 раз в год с записью в журнале осмотра
3.	Холодное и горячее водоснабжение, канализация, центральное отопление, система внутреннего водоотвода с крыши дома	Слесарь-сантехник	1 раз в год с записью в журнале осмотра
4.	Обще домовые электрические сети, этажные щитки, ВРУ, светильники.	Электромонтер	1 раз в месяц с подтяжкой контактных соединений, проверкой надежности заземления, удалением влаги и ржавчины из коробок. Восстановление светильников и замена сгоревших ламп.

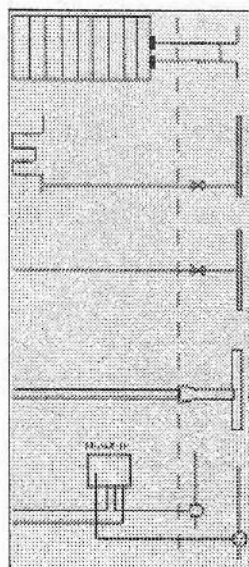
АКТ

по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора между ООО «Управляющая компания «ЗАПАД», именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и собственниками помещений, именуемыми в дальнейшем «Собственники» и составлен о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственниками обозначена пунктирной линией на схеме.
2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации (в т.ч. аварий), ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником за содержание и ремонт жилого помещения.
5. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника*.

* В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно после выставления Управляющей организацией соответствующего счета.



Отопление - до контргайки радиатора отопления в помещении

ХВС до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении

КНС - до первого раструба в помещении

Эл.сеть - до эл. счетчика