

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

город Нижний Тагил

« ____ » _____ 201__ года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Универсал», в лице директора Шестаковой И.П., действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и

(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица)
являющийся Собственником квартиры/нежилого помещения № _____ общей площадью _____ кв.м,
многоквартирного дома по адресу: Свердловская область, г. Нижний Тагил, ул. _____,
дом № _____ (далее по тексту — Многоквартирный дом или МКД), на основании _____

(реквизиты документа, устанавливающего право собственности на жилое/нежилое помещение)

именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны,

при совместном упоминании – именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее по тексту — Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения Общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме от « ____ » _____ 201__ года.

1.2. Условия настоящего Договора, утвержденного решением Общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, указанным в п.1.1 Договора, являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативно-правовыми актами органов государственной власти и местного самоуправления.

1.4. Термины и определения, используемые в настоящем Договоре:

1.4.1. **Собственник** – лицо, владеющее на праве собственности помещением в многоквартирном доме, имеющим право на долю в общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества многоквартирного дома. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме. Доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади принадлежащего ему помещения.

1.4.2. **Управляющая компания** – организация, выбранная и уполномоченная Общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме, на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.

1.4.3. **Исполнители** – юридические лица независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальные предприниматели, на которые Управляющей компанией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику и (или) Потребителю работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. В отношении с Исполнителями Управляющая компания действует от своего имени и за счет Собственника и (или) Пользователя.

1.4.4. **Общее имущество в многоквартирном доме** – принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом Многоквартирном доме, в том числе:

а) межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в Многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыша;

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

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

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

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом (в случае если его границы определены на основании данных государственного кадастрового учета и сведения о нем содержащиеся в государственном земельном кадастре), с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (в случае если границы этого земельного участка определены на основании данных государственного кадастрового учета и сведения о нем содержащиеся в государственном земельном кадастре).

Состав общего имущества в настоящем Договоре определяется на основании ст.36 Жилищного Кодекса Российской Федерации и Постановления Правительства Российской Федерации № 491 от 13 августа 2006 года «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» (в действующей редакции) и может быть изменен в соответствии с изменениями, вносимыми в нормативно-правые акты, определяющие состав такого имущества, либо на основании решения Общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме с обязательным предоставлением последними Управляющей компании подтверждающих документов, предусмотренных действующим Законодательством РФ.

1.4.5. Орган управления многоквартирным домом – органом управления Многоквартирным домом является Общее собрание собственников помещений в Многоквартирном доме, к компетенции которого относятся вопросы, предусмотренные ст.44 Жилищного Кодекса РФ. Общие собрания собственников помещений в Многоквартирном доме проводятся в соответствии с требованиями ст.ст. 45, 47, 48 Жилищного Кодекса РФ. Итоги проведения Общих собраний собственников помещений в Многоквартирном доме оформляются в соответствии с требованиями ст.46 Жилищного Кодекса РФ.

1.4.6. Члены семьи Собственника – лица, являющиеся членами семьи Собственника жилого помещения, и имеющие право пользования данным жилым помещением наравне с Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность, а также несут равную с Собственником жилого помещения обязанность по содержанию такого помещения и ответственность за его сохранность.

1.4.7. Иное лицо, пользующееся жилым (нежилым) помещением – лицо, фактически пользующееся жилым (нежилым) помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, в том числе по договору социального найма, которое имеет права, несет обязанность и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения. При отсутствии соглашения с Собственником жилого (нежилого) помещения лицо, фактически пользующееся этим помещением, обязано использовать данное помещение по назначению, обеспечивать его сохранность, а также несут равную с Собственником помещения обязанность по содержанию такого помещения и ответственность за его сохранность.

1.4.8. Потребитель (потребители) – члены семьи Собственника и иные лица, пользующиеся жилым (нежилым) помещением.

1.4.9. Коммунальные услуги – деятельность Исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению (канализованию), электроснабжению и теплоснабжению (отоплению).

1.4.10. Ресурсоснабжающие организации – юридические лица независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальные предприниматели, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов, и на которые Управляющей компанией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику и (или) Потребителю услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению (канализованию), электроснабжению и теплоснабжению (отоплению). В отношении с Ресурсоснабжающими организациями Управляющая компания действует от своего имени и за счет Собственника и (или) Пользователя.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора — обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений и Потребителям, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая компания по поручению Собственников помещений Многоквартирного дома и Потребителей, пользующихся жилыми (нежилыми) помещениями в этом доме, обязуется в их интересах и за их

счет оказывать услуги по управлению Многоквартирным домом, выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, организовывать предоставление коммунальных услуг путем заключения договоров от имени Собственников помещений Многоквартирного дома и Потребителей, пользующихся такими помещениями, и за их счет с Ресурсоснабжающими организациями, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в п.1.4.4 настоящего Договора.

2.4. В целях исполнения настоящего Договора Собственник (Потребитель) поручает Управляющей компании, наделяя ее всеми необходимыми для выполнения данного поручения правами и полномочиями, совершать следующие юридические действия:

2.4.1. Представлять законные интересы Собственника (Потребителя) в договорных отношениях с Ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также судах различной юрисдикции, в том числе судах общей юрисдикции и арбитражных судах, контрольных, надзорных и иных органах по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

2.4.2. Заключать договоры с Исполнителями на выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, либо выполнять такие работы своими силами, а также заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с Ресурсоснабжающими организациями.

2.4.3. Организовывать работы по устранению аварийных ситуаций в Многоквартирном доме.

2.4.4. Организовывать начисление, сбор и перечисление обязательных платежей Собственника (Потребителя) Ресурсоснабжающим организациям, а также обслуживающим и прочим организациям (Исполнителям), осуществляющим содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома.

3. ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества (указанного в п.1.4.4 Договора) в Многоквартирном доме включает:

- Работы по содержанию общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в Многоквартирном доме (при этом в помещениях Собственника как жилого, так и нежилого назначения, такие работы выполняются Собственниками, нанимателями, арендаторами и (или) иными потребителями помещений за счет собственных средств).

- Работы по текущему ремонту общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в Многоквартирном доме.

3.1. Работы по содержанию общего имущества.

Оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию общего имущества осуществляется в отношении общего имущества Многоквартирного дома, указанного п.1.4.4 настоящего Договора.

В помещениях Собственника (Потребителя) как жилого, так и нежилого назначения такие работы выполняются Собственником, нанимателями, арендаторами помещения либо лицами, фактически пользующимися этим помещением.

В перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме включаются:

3.1.1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов Многоквартирного дома:

а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (на общем имуществе Многоквартирного дома);

б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления, холодного и горячего водоснабжения (на общем имуществе Многоквартирного дома);

в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки и др. в местах общего пользования Многоквартирного дома);

г) прочистка канализационного лежачка в подвальных помещениях и технических этажах;

д) проверка исправности канализационных вытяжек;

е) проверка наличия тяги в дымоventилиационных каналах;

ж) проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

3.1.2. Работы, выполняемые при подготовке МКД к эксплуатации в весенне-летний период:

а) открытие продухов;

б) консервация системы центрального отопления.

3.1.3. Работы, выполняемые при подготовке МКД к эксплуатации в осенне-зимний период:

а) ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления;

б) утепление и прочистка дымоventилиационных каналов (силами и за счет Управляющей компании);

- в) проверка состояния продухов в цоколях зданий;
- г) ремонт и укрепление входных дверей в подъездах.

3.1.4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров Многоквартирного дома:

- а) промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли;
- б) уплотнение сгонов в общедомовых инженерных сетях;
- в) проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах;
- г) прочистка общедомовой канализации;
- д) набивка сальников в вентилях, задвижках на общедомовых инженерных сетях;
- е) укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях;
- ж) проверка канализационных вытяжек;
- з) мелкий ремонт изоляции;
- и) устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.

3.1.5. Прочие работы:

- а) регулировка и наладка систем центрального отопления;
- б) регулировка и наладка вентиляции;
- в) промывка и опрессовка систем центрального отопления;
- г) удаление с крыш снега, снежных навесов и наледи;
- д) очистка кровли от мусора, грязи и листьев;
- е) очистка и уборка придомовой территории (земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома);
- ж) прочистка дымоходов и вентиляционных каналов (силами и за счет Управляющей компании);
- з) управление Многоквартирным домом, организация работ по его содержанию и ремонту;
- и) оказание услуг и выполнение работ начислению и приему платежей по настоящему Договору;
- к) содержание общедомовых приборов учета;
- л) оказание услуг и выполнение работ по устранению и предотвращению аварийных ситуаций на общем имуществе Многоквартирного дома;
- м) оказание услуг и выполнение работ по круглосуточному аварийно-диспетчерскому обслуживанию Многоквартирного дома.

3.1.6. Работы, выполняемые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций Многоквартирного дома.

Работы, выполняемые в отношении фундамента Многоквартирного дома (всех видов фундаментов):

- а) проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;
- б) проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадков фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами. При выявлении нарушений – разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;
- в) проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;

Работы, выполняемые в подвалах Многоквартирного дома (при их наличии):

- а) проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;
- б) проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приемков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;
- в) контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен Многоквартирного дома:

- а) выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;
- б) выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупногабаритных блоков;
- в) выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали

и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;

г) выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен;

д) в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий Многоквартирных домов:

а) выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;

б) выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;

в) выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;

г) выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;

д) выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;

е) проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);

ж) при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов Многоквартирных домов (при их наличии):

а) выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;

б) контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

в) выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;

г) выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками;

д) контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

е) при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий Многоквартирных домов:

а) контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;

б) выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;

в) выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;

г) выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания;

д) при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши Многоквартирного дома:

- а) проверка кровли на отсутствие протечек;
- б) проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;
- в) выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;
- г) проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;
- д) проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;
- е) контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;
- ж) осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;
- з) проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;
- и) проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;
- к) проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;
- л) проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;
- м) проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;
- н) проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;
- о) при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц Многоквартирного дома:

- а) выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;
- б) выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;
- в) выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;
- г) выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;
- д) при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;
- е) проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам;
- ж) проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами.

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов Многоквартирного дома:

- а) выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;
- б) контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);
- в) выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;
- г) контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;
- д) контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);
- е) при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в Многоквартирном доме:

а) выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;

б) проверка звукоизоляции и огнезащиты;

в) при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки Многоквартирного дома:

а) проверка состояния внутренней отделки;

б) при наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию – устранение выявленных нарушений.

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме:

а) проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);

б) при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме:

а) проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

б) при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

3.1.7. Работы, выполняемые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в Многоквартирном доме.

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов Многоквартирного дома (при их наличии):

а) проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;

б) при выявлении засоров - незамедлительное их устранение;

в) чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;

г) при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления Многоквартирного дома:

а) техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;

б) контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;

в) проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;

г) устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;

д) проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;

е) контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;

ж) сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;

з) контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;

и) при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в Многоквартирном доме:

а) проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

б) постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и

герметичности систем;

в) контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);

г) восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме;

д) контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;

е) контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;

ж) переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;

з) промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;

и) промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в Многоквартирном доме:

а) испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;

б) проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);

в) удаление воздуха из системы отопления;

г) промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в Многоквартирном доме:

а) проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;

б) проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

в) техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;

г) контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной сигнализации.

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в Многоквартирном доме (при его наличии):

а) организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;

б) организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;

в) при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в Многоквартирном доме (при его (их) наличии):

а) организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;

б) обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);

в) обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);

г) обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

3.1.8. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в Многоквартирном доме.

Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в Многоквартирном доме:

а) очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов);

б) проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в Многоквартирном доме.

Работы по содержанию земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома, с элементами озеленения и благоустройства, в холодный период года:

а) очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;

б) сдвигание свежевывающего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;

в) очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории,

свободной от снежного покрова);

г) очистка придомовой территории от наледи и льда;

д) очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества Многоквартирного дома;

е) уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

Работы по содержанию земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома, с элементами озеленения и благоустройства, в теплый период года:

а) подметание и уборка придомовой территории;

б) очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества Многоквартирного дома;

в) уборка и выкашивание газонов, входящих в состав общего имущества Многоквартирного дома;

г) уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.

Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:

а) незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;

б) организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.

Работы по обеспечению требований пожарной безопасности:

а) осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения.

Работы по обеспечению устранения аварий и выполнения заявок населения:

а) обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в Многоквартирном доме;

б) обеспечение выполнения заявок населения.

3.1.9. Работы, указанные в п.3.1.6, п.3.1.7. и п.3.1.8 Договора, производится при наличии оговоренных в них конструктивных элементов и (или) элементов инженерного оборудования в составе общего имущества Многоквартирного дома.

3.2. Работы по текущему ремонту общего имущества.

Оказание услуг и (или) выполнение работ по текущему ремонту общего имущества осуществляется в отношении общего имущества Многоквартирного дома, указанного п.1.4.4 настоящего Договора.

В помещениях Собственника (Потребителя) как жилого, так и нежилого назначения работы по текущему ремонту выполняются Собственником (Потребителем) этого помещения своими силами и за свой счет.

3.2.1. В перечень услуг и работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме включаются:

а) укрепление водосточных труб, колен и воронок;

б) замена разбитых стекол, дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях;

в) устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы;

г) частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска;

д) усиление элементов деревянной стропильной системы, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепление и вентиляция;

е) смена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования;

ж) восстановление или замена отдельных участков и (или) элементов лестниц и крылец, в том числе козырьков над входами в подъезды и подвалы;

з) восстановление или замена отдельных участков полов в местах общего пользования;

и) восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях с аварийными ситуациями;

к) установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов (частей элементов) внутренней общедомовой системы центрального отопления;

л) установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов (частей элементов) внутренней общедомовой системы водоснабжения и канализации;

м) установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов (частей элементов) внутренней общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств за исключением внутриквартирных электротехнических устройств и приборов;

н) восстановление работоспособности, прочистка и иные ремонтные работы общедомовой системы

вентиляции (силами и за счет специализированной организации, осуществляющей ремонт и обслуживание ВДГО);

о) ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеро-мусоросборников, расположенных в границах земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома.

п) озеленение территории, расположенной в границах земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома;

р) ремонт оборудования детских и спортивных площадок, расположенных в границах земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома.

3.2.2. Решение вопроса о текущем ремонте общего имущества Многоквартирного дома относится к исключительной компетенции Общего собрания собственников помещений (ч.2 ст.44 Жилищного Кодекса РФ) и принимается большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в таком собрании собственников помещений в многоквартирном доме (ч.1 ст.46 Жилищного Кодекса РФ). Решения Общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном действующим Законодательством РФ.

На основании указанных норм Управляющая компания приступает к выполнению работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме только после предоставления Собственником решения Общего собрания собственников помещений в МКД (оформленного протоколом в соответствии с требованиями ст.ст.44-48 Жилищного Кодекса РФ) об утверждении перечня работ по текущему ремонту общего имущества и его выполнении, с указанием источника финансирования данного вида работ. Собственники обязуются принимать участие в Общих собраниях собственников помещений в МКД для решения этих вопросов.

В случае неисполнения Собственниками помещений в Многоквартирном доме своих обязанностей по принятию указанных выше решений (в соответствии с требованиями Жилищного Кодекса РФ), Стороны настоящим пунктом достигли соглашения о том, что Управляющая компания вправе выполнить работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме с учетом его технического состояния и требований действующего Законодательства Российской Федерации (в том числе – оснащение Многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета используемых коммунальных ресурсов), по своему усмотрению при согласовании с уполномоченным представителем Собственников за счет статьи «Содержание и текущий ремонт».

При отсутствии на статье «Содержание и текущий ремонт» достаточного объема финансирования фактически выполненных Управляющей компанией работ по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (в том числе – оснащение Многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета используемых коммунальных ресурсов), настоящим пунктом Стороны достигли соглашение о том, что Управляющая компания вправе выставить Собственникам счет на оплату таких работ отдельной строкой в единой счет-квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг.

3.3. Услуги и работы по управлению Многоквартирным домом.

Услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, оказываемые Управляющей компанией в рамках настоящего Договора, включают в себя следующие услуги и работы:

а) представление законных интересов Собственников (Потребителей) помещений в Многоквартирном доме в органах государственной власти и местного самоуправления, контролирующих, надзорных и иных органах, а также перед организациями различных форм собственности по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора;

б) обеспечение выполнения всеми Собственниками помещений в Многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей долевой собственности на данное имущество;

в) применение мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных Законодательством РФ пределах распоряжения Собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

г) контроль качества предоставляемых Собственникам коммунальных услуг, а также услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

д) контроль за своевременным внесением Собственниками и нанимателями помещений, а также иными лицами, пользующимися помещениями, установленных настоящим Договором обязательных платежей (взносов).

е) проведение комиссионных обследований помещений Собственников по их письменным заявлениям;

ж) формирование и выдача Собственникам рекомендаций для планирования работ по текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования этих работ Собственниками;

з) организация аварийно-диспетчерского обслуживания Многоквартирного дома;

- и) ведение необходимой документации, связанной с управлением Многоквартирным домом;
- к) оказание помощи Собственникам в оформлении и подготовке документации, необходимой для созыва и проведения Общих собраний собственников помещений в Многоквартирном доме по письменной заявке инициатора такого собрания;
- л) распоряжение в соответствии с решениями Общих собраний собственников помещений в Многоквартирном доме его общим имуществом;
- м) совершение других юридически значимых действий, направленных на управление Многоквартирным домом.

3.4. Услуги и (или) работы по обслуживанию и ремонту конструктивных элементов и инженерного оборудования, расположенных внутри помещений Собственника (Потребителя) и не входящих в состав общего имущества в Многоквартирном доме, производятся по заявке Собственника (Потребителя), и их стоимость оплачивается Собственником дополнительно помимо платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

3.5. Услуги и (или) работы, не предусмотренные разделом 3 настоящего Договора, выполняются Управляющей компанией по взаимному соглашению Сторон за отдельную плату, размер которой определяется на основании локальных сметных расчетов на оказанные услуги и (или) выполненные работы по предварительному согласованию с Собственниками.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая компания обязуется:

4.1.1. Добросовестно и разумно осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим Законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах Собственников, в соответствии с целями, указанными в п.2.1 Договора.

4.1.2. Заключать от своего имени, но за счет средств Собственников договоры с Исполнителями на оказание Собственникам услуг и выполнение работ по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, необходимых для использования помещений по назначению, а также для поддержания Многоквартирного дома в надлежащем техническом и санитарном состоянии, либо своими силами осуществлять оказание услуг и выполнение работ, указанных в настоящем пункте.

Заключать все необходимые договоры с Ресурсоснабжающими организациями от своего имени, но за счет средств Собственников на поставку коммунальных услуг, необходимых для использования помещения в Многоквартирном доме по назначению, а также для жизнеобеспечения Собственника и (или) Потребителя.

Перечень коммунальных услуг установлен ч.4 ст.154 Жилищного Кодекса РФ и включает в себя:

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

Управляющая компания обязуется организовать предоставление Собственнику указанных выше коммунальных услуг за плату в соответствии с действующими тарифами.

4.1.3. Самостоятельно или с привлечением иных Исполнителей (юридических лиц и специалистов), имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовывать оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим Законодательством Российской Федерации.

4.1.4. В соответствии с решениями Общих собраний собственников помещений в Многоквартирном доме, по согласованию между Сторонами, предоставлять дополнительные услуги (в том числе сервисное обслуживание домофонной связи, переговорного запирающего устройства (ПЗУ), кодового или механического замка двери подъезда и т.п.). Стоимость дополнительных услуг оплачивается Собственником отдельно, помимо платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

4.1.5. Руководствоваться в своей деятельности действующими Правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда, Жилищным Кодексом РФ и другими нормативно-правовыми актами и актами органов местного самоуправления.

4.1.6. Представлять интересы Собственников по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора (п.2.1 Договора), во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней, при этом права и обязанности по таким договорам возникают у Собственников и противоположной стороны по договору.

4.1.7. Вести и хранить техническую документацию на Многоквартирный дом, в частности – на его общее имущество, указанное в п.1.4.4 Договора, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. По требованию Собственника, изложенному в

письменной форме, знакомить его с условиями, заключенных Управляющей компанией договоров и совершенных ею сделок в рамках исполнения настоящего Договора, путем личного ознакомления в помещении Управляющей компании без выдачи копий указанных документов.

4.1.8. Проводить технические осмотры общего имущества Многоквартирного дома.

4.1.9. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома. Перечень общего имущества Многоквартирного дома, являющегося предметом настоящего Договора, определяется п.1.4.4 Договора. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, определяется п.3.1 и п.3.2 Договора. Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на Общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме по согласованию с Управляющей компанией.

4.1.10. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома. Обеспечить Собственника, членов семьи собственника и иных лиц, пользующихся жилым (нежилым) помещением в Многоквартирном доме, информацией о телефонах аварийных служб путем размещения такой информации на информационных стендах в подъездах Многоквартирного дома и (или) на официальном сайте Управляющей компании.

При возникновении аварийных ситуаций в будние дни: Участок № 1 (ул. Красноармейская, д.41/39) после 18-00 часов; Участок № 2 (пр. Строителей, д.27/15) после 17-00, в выходные и праздничные дни – круглосуточно Собственник обращается в ООО «Аварийно-диспетчерская служба» по телефону (3435) 24-56-33, 24-08-08 либо по адресу: г.Нижний Тагил, ул. Черных 20 В.

В будние дни заявки на устранение аварийных ситуаций принимаются непосредственно Управляющей компанией в зависимости от территориального участка, к которому относится Многоквартирный дом, а именно:

а) Участок № 1 (ул. Красноармейская, д.41/39) - заявки на устранение аварийных ситуаций принимаются с 09-00 час. до 18-00 час. по телефону (3435) 92-00-21 либо по адресу ул. Красноармейская, д.41/39;

б) Участок № 2 (пр. Строителей, д.27/15) - заявки на устранение аварийных ситуаций принимаются с 08-00 час. до 17-00 час. по телефону (3435) 41-13-57 либо по адресу пр. Строителей, д.27/15.

4.1.11. Осуществлять рассмотрение претензий (предложений, заявлений, пр.) Собственника и принимать соответствующие меры в сроки, установленные п.10.1 Договора.

4.1.12. Информировать Собственника об изменении размеров установленных настоящим Договором платежей (тарифов) и стоимости коммунальных услуг в разумные сроки.

4.1.13. Представлять Собственнику отчет об оказанных услугах и выполненных работах, в рамках исполнения настоящего Договора, за один календарный год в течение первого квартала следующего за отчетным года путем размещения такой информации на информационных стендах в подъездах Многоквартирного дома и (или) на официальном сайте Управляющей компании. При отсутствии замечаний со стороны Собственников в течение десяти календарных дней включительно со дня размещения такой информации – отчет считается принятым Собственниками.

4.1.14. Начислять платежи за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту его общего имущества, а также плату за коммунальные услуги для ресурсоснабжающих организаций, выдавать расчетно-платежные документы Собственникам (нанимателям и иным потребителям) помещений, или заключать от своего имени, но за счет средств Собственников договоры со специализированными организациями на оказание услуг по начислению и сбору платежей за предоставленные Собственникам в рамках настоящего Договора услуги.

Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту его общего имущества, а также плату за коммунальные услуги для ресурсоснабжающих организаций от Собственника, и в соответствии с ч.4 ст.155 Жилищного Кодекса РФ от нанимателя жилого и арендатора нежилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда.

Кроме того, по распоряжению Собственника, изложенному в любой форме, в любом документе, в том числе в договоре между Собственником и нанимателем, арендатором или иным лицом, фактически пользующимся помещениями жилого или нежилого назначения, Управляющая компания обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей, арендаторов и иных лиц, фактически пользующихся помещениями Собственника.

4.1.15. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

4.2. Управляющая компания вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять объемы, порядок и способы оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы на оказание таких услуг и (или) выполнение таких работ.

4.2.2. Начислять и собирать плату с Собственников, а также нанимателей жилых и арендаторов нежилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту Многоквартирного дома и коммунальные услуги для ресурсоснабжающих организаций самостоятельно или путем передачи таких полномочий специализированным организациям по соответствующим договорам. Оплачивать услуги специализированных организаций за начисление и сбор денежных средств с населения, по тарифам этих организаций, непосредственно из средств, по которым они производили начисление и сбор таких средств.

4.2.3. Требовать в соответствии с ч.4 ст.155 Жилищного Кодекса РФ от Собственника помещения в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части установленных Договором платежей в порядке, установленном настоящим Договором и действующим Законодательством Российской Федерации.

4.2.4. Требовать платы от Собственника в случае непоступления платы по настоящему Договору от его нанимателей (арендаторов) в порядке, установленном настоящим Договором и действующим Законодательством Российской Федерации.

4.2.5. Взыскивать с Собственников, а также нанимателей жилых и арендаторов нежилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в Многоквартирном доме задолженность по оплате услуг и работ по настоящему Договору, стоимость которых определена главой 6 Договора, а также ущерба, нанесенного их несвоевременной и (или) неполной оплатой в порядке, установленном действующим Законодательством Российской Федерации.

4.2.6. В случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общим (квартирным) приборами учета холодной воды, горячей воды и электрической энергии и Управляющая компания располагает сведениями о временно проживающих в жилом помещении потребителях, не зарегистрированных в этом помещении по постоянному (временному) месту жительства или месту пребывания, Управляющая компания вправе составить акт об установлении количества Потребителей, временно проживающих в жилом помещении (акт о фактическом проживании). Указанный акт оформляется и подписывается в соответствии с требованиями действующего Законодательства Российской Федерации.

4.2.7. В случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общим (квартирным) приборами учета потребления коммунальных ресурсов, при несоответствии данных, имеющихся у Управляющей компании с данными представленными Собственником, производить начисление платы и осуществлять перерасчет размера ранее начисленной платы за коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих в помещении Собственника Потребителей в соответствии с требованиями действующего Законодательства Российской Федерации.

В этом случае, размер платы за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной временно проживающим Потребителям, рассчитывается Управляющей компанией на основании акта о фактическом проживании пропорционально количеству временно проживающих Потребителей и количеству прожитых такими Потребителями дней.

Расчет размера платы за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной временно проживающим Потребителям, прекращается со дня, следующего за днем:

а) ввода в эксплуатацию индивидуальных и (или) общего (квартирного) приборов учета потребления коммунальных ресурсов в жилом помещении, которым пользуются временно проживающие Потребители, но не ранее даты получения Управляющей компанией акта о вводе в эксплуатацию таких приборов учета;

б) окончания срока проживания временно проживающих Потребителей в жилом помещении, который указан в заявлении Собственника или постоянно проживающего Потребителя о пользовании жилым помещением временно проживающими Потребителями, но не ранее даты получения такого заявления Управляющей компанией.

Обязанность предоставления Управляющей компании документов, указанных в подпунктах «а» и «б» настоящего пункта Договора лежит на Собственнике и (или) постоянно проживающем Потребителе.

4.2.8. Собирать и передавать третьим лицам сведения о количестве фактически проживающих лиц (граждан) и (или) временно проживающих Потребителях в помещении Собственника для расчетов платежей за коммунальные услуги по настоящему Договору при отсутствии индивидуальных приборов учета в таком помещении.

4.2.9. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям индивидуальных и (или) общих (квартирных) приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставляемых Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний индивидуальных и (или) общих (квартирных) приборов учета.

4.2.10. Проводить проверку работы установленных индивидуальных, общих (квартирных) и общедомовых приборов учета потребления коммунальных ресурсов, а также сохранность пломб.

4.2.11. Организовывать и проводить осмотры технического состояния инженерного оборудования и строительных конструкций в помещениях Собственника (ов), поставив последнего (их) в известность о дате и

времени такого осмотра, а в случае аварийной ситуации либо необходимости ее предотвращения – по первому требованию Управляющей компании и (или) работников аварийных служб.

4.2.12. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту его общего имущества, вносить предложения по перечню услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД и направлять их Собственникам для рассмотрения и утверждения на Общем собрании собственников помещений в МКД.

4.2.13. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником и (или) Потребителем время в принадлежащее или занимаемое им помещение работников или представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного инженерного оборудования и строительных конструкций и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

4.2.14. По вопросам, связанным с управлением, содержанием, эксплуатацией, использованием, предоставлением в пользование и ремонтом общего имущества Многоквартирного дома представлять интересы Собственников и Потребителей перед третьими лицами, а также в судах различной юрисдикции.

4.2.15. По решению Общего собрания собственников Многоквартирного дома, использовать общее имущество Многоквартирного дома для целей исполнения настоящего Договора, в том числе передавать в безвозмездное и возмездное пользование третьим лицам. Доходы от возмездного использования общего имущества Многоквартирного дома направлять на ремонт и обслуживание Многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием Многоквартирного дома, и другие цели.

4.2.16. Заключать договоры с соответствующими государственными и (или) муниципальными структурами для возмещения разницы в оплате услуг и (или) работ по настоящему Договору, в том числе в оплате коммунальных услуг для Собственников и Потребителей – граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном действующим Законодательством Российской Федерации, в том числе нормативно-правовыми актами органов государственной власти, областного и местного самоуправления.

4.2.17. Заключать договоры со специализированными организациями, имеющими необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы на оказание соответствующих видов жилищных услуг и (или) выполнение соответствующих работ, таких как – вывоз твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора, содержание общедомовых приборов учета (ОПУ электрической энергии, тепловой энергии, ГВС, ХВС), содержание и ремонт мусоропровода, содержание и ремонт лифтового оборудования, содержание и текущий ремонт внутридомовых газовых сетей и прочие (далее по тексту – Специализированные организации).

4.2.18. В рамках действия настоящего Договора и с целью выполнения его условий, в том числе по сбору с Собственников, а также нанимателей жилых и арендаторов нежилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту Многоквартирного дома, а также платы за коммунальные услуги для ресурсоснабжающих организаций, Управляющая компания вправе осуществлять сбор и обработку (в том числе автоматизированную) персональных данных Собственника (субъекта персональных данных), в том числе для ведения претензионно-исковой работы и формирования судебных исков о взыскании платы за жилищно-коммунальные услуги и пр.

В соответствии с Федеральным Законом от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных» под обработкой персональных данных понимаются действия (операции) с персональными данными физических лиц, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение, а также передачу третьим лицам на основании агентских или иных договоров, заключенных Управляющей компанией с третьими лицами, в случае неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения Собственником или Потребителем своих обязательств по настоящему Договору с целью осуществления этими лицами действий, направленных на взыскание образовавшейся задолженности по внесению платы, предусмотренной главой 6 Договора.

4.2.19. В случае возникновения аварийных ситуаций, выдачи предписаний контролирующими органами и других непредвиденных ситуаций самостоятельно определять объем работ по ремонту общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме и самостоятельно решать вопрос о расходовании денежных средств, поступающих от Собственников (нанимателей, арендаторов и иных Потребителей) помещений жилого и нежилого назначения независимо от их целевого назначения, а при отсутствии достаточного объема финансирования – Управляющая компания вправе выставить Собственникам счет на оплату указанных выше работ отдельной строкой в единой счет-квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг.

4.2.20. Самостоятельно решать вопрос о передаче в пользование юридическим и физическим лицам объектов общего имущества собственников помещений в доме и заключать с юридическими и физическими лицами договоры, предметом которых является пользование объектами общего имущества собственников помещений в доме, на условиях, определяемых по согласованию с Советом Многоквартирного дома.

4.2.21. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим Законодательством Российской Федерации и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию Многоквартирного дома.

4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. После регистрации права собственности на жилое (нежилое) помещение в установленном действующим Законодательством РФ порядке предоставить Управляющей компании копии документов, подтверждающих право собственности на помещение. Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения об изменении права собственности на помещения в Многоквартирном доме (смене Собственника).

4.3.2. В случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общим (квартирным) приборами учета потребления коммунальных ресурсов своевременно предоставлять Управляющей компании сведения о количестве временно проживающих Потребителей в помещении Собственника, сведения о количестве прожитых такими Потребителями дней, сведения об окончании срока проживания таких Потребителей в помещении Собственника, а также документы, подтверждающие ввод в эксплуатацию индивидуальных или общего (квартирного) приборов учета потребления коммунальных ресурсов в помещении Собственника.

4.3.3. Обеспечить соблюдение правил пользования жилым (нежилым) помещением, правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, иных, установленных Законами и нормативно-правовыми актами требований, выполнение перепланировок и переустройств жилого (нежилого) помещения только в установленном Законом порядке по согласованию с органами местного самоуправления, а в случае необходимости – по согласованию с Собственниками Многоквартирного дома, путем инициирования Общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, с обязательным получением технического заключения Управляющей компании.

4.3.4. Поддерживать жилое (нежилое) помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми (нежилыми) помещениями, а также правила содержания общего имущества Многоквартирного дома и придомовой территории. Выполнять предусмотренные Законодательством РФ санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные нормы и требования.

4.3.5. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение, и в помещения, являющиеся местами общего пользования Многоквартирного дома, представителям Управляющей компании и представителям организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание Многоквартирного дома, в том числе – работникам аварийных служб, для осмотра индивидуальных приборов учета, контроля выполнения необходимого ремонта общего имущества Многоквартирного дома, осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом (нежилом) помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ, а также для исполнения иных обязательств по настоящему Договору в заранее согласованное с Управляющей компанией время, а для выполнения работ по предотвращению и (или) ликвидации аварий – в любое время (как сотрудников Управляющей компании, так и работников аварийных служб).

4.3.6. Участвовать в расходах на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

4.3.7. Своевременно и полностью вносить плату, предусмотренную главой 6 настоящего Договора, в порядке и сроки, предусмотренные той же главой Договора (при отсутствии индивидуальных или общего (квартирного) приборов учета потребления коммунальных ресурсов – с учетом всех Потребителей, постоянно и (или) временно проживающих в помещении Собственника), а также иные платежи, установленные по решению Общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, принятые в соответствии с действующим Законодательством Российской Федерации.

4.3.8. На период временного отсутствия назначить ответственного за сохранность жилого (нежилого) помещения, уведомив об этом Управляющую компанию в письменной форме с указанием своего контактного телефона и адреса почтовой связи, а также телефона и адреса ответственного лица, которое сможет обеспечить доступ к помещению Собственника.

4.3.9. Своевременно сообщать Исполнителю о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме, а также о других обстоятельствах, препятствующих оказанию услуг и (или) выполнению работ по настоящему Договору.

4.3.10. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей без согласования в установленном Законодательством РФ порядке, в том числе с Управляющей компанией;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления без согласования в установленном Законодательством РФ порядке, в том числе с

Управляющей компанией;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты без согласования с Управляющей компанией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования Многоквартирного дома;

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

з) не привлекать третьих лиц для выполнения работ (оказания услуг) в Многоквартирном доме, являющихся предметом настоящего Договора;

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

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

л) не создавать повышенного шума в жилых (нежилых) помещениях и местах общего пользования Многоквартирного дома;

м) информировать Управляющую компанию о проведении работ по переустройству и перепланировке жилого (нежилого) помещения, с обязательным предоставлением разрешительной документации на такое переустройство (перепланировку).

4.3.11. Предоставлять Управляющей компании в течение трех рабочих дней следующие сведения:

а) о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей компании за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименование и реквизиты организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

б) об изменении количества лиц (граждан), проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих, для расчета размера платы за коммунальные услуги при отсутствии индивидуальных приборов учета потребления коммунальных ресурсов;

в) об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом помещении потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

4.3.12. В рамках действия настоящего Договора и с целью выполнения его условий, в том числе по полному внесению платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту Многоквартирного дома, а также полному внесению платы за коммунальные услуги для ресурсоснабжающих организаций, в том числе для ведения претензионно-исковой работы и формирования судебных исков о взыскании платы за жилищно-коммунальные услуги и др., Собственник (субъект персональных данных) дает свое согласие на сбор и обработку его персональных данных Управляющей компанией.

В соответствии с Федеральным Законом от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных» под обработкой персональных данных понимаются действия (операции) с персональными данными физических лиц, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение, а также передачу третьим лицам на основании агентских или иных договоров, заключенных Управляющей компанией с третьими лицами, в случае неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения Собственником или Потребителем своих обязательств по настоящему Договору с целью осуществления этими лицами действий, направленных на взыскание образовавшейся задолженности по внесению платы, предусмотренной главой 6 Договора.

Настоящий пункт Договора является согласием Собственника (субъекта персональных данных) на сбор и обработку Управляющей компанией его персональных данных, изложенным в письменной форме.

4.3.13. В случае использования Собственником своего жилого помещения не для постоянного проживания (в том числе, при вселении в помещение членов семьи, временных жильцов, при сдаче жилья в аренду и т.д.) Собственник обязан письменно известить об этом Управляющую компанию, указав количество пользователей

жилого помещения.

Такая же обязанность возложена на арендаторов помещений жилого и нежилого назначения, в случае сдачи таких помещений в субаренду.

Во всех выше перечисленных случаях, как Собственник, так и вселенные им граждане, а также юридические лица в лице своих представителей, обязаны представить Управляющей компании правоустанавливающие документы, подтверждающие правомочность использования ими помещений жилого и (или) нежилого назначения.

4.3.14. Собственники жилых помещений обязаны сообщить Управляющей компании по ее требованию сведения о количестве проживающих в помещении граждан и другую информацию, необходимую для исполнения Управляющей компанией своих обязательств по настоящему Договору.

Собственники нежилых помещений обязаны сообщить Управляющей компании по ее требованию сведения о количестве работающих в помещении граждан, график работы, целях использования помещений и другую информацию, необходимую для исполнения Управляющей компанией своих обязательств по настоящему Договору.

4.3.15. В случае использования Собственником, нанимателем, арендатором и (или) иным Потребителем помещения как жилого, так и нежилого назначения не по его прямому назначению они обязаны согласовать порядок такого использования с Управляющей компанией и соответствующими органами государственной власти и местного самоуправления, к компетенции которых отнесено решение таких вопросов, а также с другими заинтересованными предприятиями, учреждениями, организациями, имея ввиду, что использование помещения для промышленных и иных целей не должно нарушать жилищных и иных прав других жильцов и Собственников Многоквартирного дома в целом и не должно противоречить действующему Законодательству Российской Федерации.

4.3.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим Законодательством Российской Федерации и нормативно-правовыми актами органов регионального и местного самоуправления применительно к данному Договору.

4.3.17. Ознакомить всех дееспособных Потребителей, которые фактически используют жилые и (или) нежилые помещения, принадлежащие Собственнику, с условиями настоящего Договора.

4.4. Собственник вправе:

4.4.1. Пользоваться общим имуществом Многоквартирного дома, получать услуги и работы по настоящему Договору в объеме не ниже, установленного его условиями.

4.4.2. Предъявлять Управляющей компании претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего Договора. Рассмотрение и ответ на претензии (жалобы) Собственника осуществляется Управляющей компанией в сроки, установленные п.10.1 Договора.

4.4.3. Контролировать оказание услуг и (или) выполнение работ по настоящему Договору. Контроль за деятельностью Управляющей компании в части исполнения условий настоящего Договора осуществляется Собственниками путем:

а) получения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ, как от ответственных лиц Управляющей компании (не чаще одного раза в квартал), так и на официальном сайте Управляющей компании (постоянно);

б) проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ;

в) участия в осмотрах общего имущества Многоквартирного дома;

г) участия в приемке всех видов работ в Многоквартирном доме.

д) привлечения для контроля качества оказанных услуг и (или) выполненных работ по настоящему Договору сторонних организаций, специалистов и экспертов, которые должны иметь соответствующее поручение Собственников, оформленное в установленном действующим Законодательством РФ порядке.

4.4.4. В течение первого квартала года требовать у Управляющей компании предоставления отчета об оказании им услуг и (или) выполнении им работ по настоящему Договору за предыдущий год.

4.4.5. Требовать от Управляющей компании возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей компанией своих обязательств по настоящему Договору.

4.4.6. Поручать вносить платежи по настоящему Договору пользователю и (или) арендатору помещения, принадлежащего Собственнику, в случае сдачи такого помещения во временное пользование и (или) аренду.

5. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ

5.1. Контроль за выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору осуществляется в порядке, установленном условиями Договора и действующим Законодательством РФ.

6. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР И ПОРЯДОК НАЧИСЛЕНИЯ ПЛАТЕЖЕЙ ПО ДОГОВОРУ, ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

6.1. Цена Договора.

Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество пропорционально занимаемому Собственником жилую и (или) нежилому помещению согласно ст.249, ст.289 Гражданского Кодекса РФ и ст.37, ст.39 Жилищного Кодекса РФ.

Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется как сумма:

- а) платы за коммунальные услуги;
- б) платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома;
- в) платы за услуги и работы сторонних специализированных организаций, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы на оказание таких услуг и (или) выполнение таких работ, таких как – вывоз твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора, содержание общедомовых приборов учета (ОПУ электрической энергии, тепловой энергии, ГВС, ХВС), содержание и ремонт мусоропровода, содержание и ремонт лифтового оборудования, содержание и текущий ремонт внутридомовых газовых сетей и прочие (далее по тексту – Специализированные организации).

6.1.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за:

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

Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и отопление (теплоснабжение) в помещении (ях) Собственника, а также плату, соразмерную доле Собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного дома, за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и отопление (теплоснабжение) общего имущества Многоквартирного дома.

6.1.2. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме включает в себя плату за услуги и работы:

- а) по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги и работы по устранению и предотвращению аварийных ситуаций (п.3.1 Договора);
- б) по управлению Многоквартирным домом;
- в) по круглосуточному аварийно-диспетчерскому обслуживанию;
- г) по дератизации, дезинсекции и дезинфекции подвалов;
- д) по начислению и приему платежей по настоящему Договору;
- е) формирование фонда на текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме (далее по тексту – Фонд). Фонд на текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме является накопительным и формируется в размере 35 % (тридцати пяти процентов) за счет платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме. Размер отчислений для формирования указанного Фонда указан в Приложении № 1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора, и может быть изменен соответствующим решением Общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, при этом, указанная плата не должна быть ниже платы, установленной настоящим Договором. Использование Фонда определяется Собственниками в порядке, установленном Жилищным Кодексом РФ, и направляется на работы по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

6.1.3. Плата за услуги и работы Специализированных организаций включает в себя плату за следующие услуги и работы (на момент подписания настоящего Договора):

- а) вывоз твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора;
- б) содержание общедомовых приборов учета (ОПУ электрической энергии, тепловой энергии, ГВС, ХВС);
- в) содержание и ремонт мусоропровода (при его наличии);
- г) содержание и ремонт лифтового оборудования (при его наличии);
- д) содержание и текущий ремонт внутридомовых газовых сетей (при их наличии).

Перечень Специализированных организаций, осуществляющих услуги и (или) работы по обслуживанию Многоквартирного дома, по настоящему Договору может быть изменен и (или) дополнен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и (или) местного самоуправления (Постановлений Администрации города Нижний Тагил), начиная с даты действия такого нормативно-правового акта, а также на основании соответствующих решений Общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме (принятых в порядке, установленном действующим Законодательством РФ) с даты, установленной таким

решением. Стороны договариваются о том, что изменения условий Договора в части перечня Специализированных организаций осуществляются в указанном выше порядке, и не требуют отдельного оформления в письменной форме и подписания уполномоченными на то представителями Сторон.

6.2. Размер платежей по Договору.

6.2.1. В помещениях, оснащенных индивидуальными (квартирными) приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета, размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из фактического объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям таких приборов учета.

Размер платы за коммунальные ресурсы, потребленные для общедомовых нужд Многоквартирного дома, определяется исходя из показаний коллективных (общедомовых) и индивидуальных (квартирных) приборов учета, и рассчитывается соразмерно доле Собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного дома.

6.2.2. При отсутствии в помещениях индивидуальных (квартирных) приборов учета, а также при отсутствии в Многоквартирном доме общедомовых приборов учета размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6.2.3. Размер платы за коммунальные услуги, предусмотренные п.6.1.1 Договора, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

6.2.4. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома определяется органами местного самоуправления (Постановлением Администрации города Нижний Тагил) и может быть изменен соответствующим решением Общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, при этом, указанная плата не может быть ниже платы, установленной органами местного самоуправления (Приложение № 1 к Договору).

6.2.5. Размер платы за услуги и работы Специализированных организаций, осуществляющих услуги и работы по вывозу твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора, содержанию общедомовых приборов учета (ОПУ электрической энергии, тепловой энергии, ГВС, ХВС), содержанию и ремонту мусоропровода, содержанию и ремонту лифтового оборудования, содержанию и текущему ремонту внутридомовых газовых сетей, определяется органами местного самоуправления (Постановлением Администрации города Нижний Тагил) и может быть изменен соответствующим решением Общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, при этом, указанная плата не может быть ниже платы, установленной органами местного самоуправления (Приложение № 1 к Договору).

6.2.6. Размер платы (тарифы) за услуги и работы, входящие в структуру платы по настоящему Договору (за исключением тарифов, по которым рассчитывается плата за коммунальные услуги), на момент его подписания отражены в Приложении № 1, которое является неотъемлемой частью Договора. Указанные тарифы установлены и утверждены Собственником путем подписания Приложения № 1 к Договору.

6.2.7. Размер платы за коммунальные услуги, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, платы за услуги и работы Специализированных и иных организаций, осуществляющих обслуживание Многоквартирного дома, по настоящему Договору может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и (или) местного самоуправления (Постановлений Администрации города Нижний Тагил), начиная с даты действия такого нормативно-правового акта, а также на основании соответствующих решений Общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме (принятых с учетом условий п.6.2.4 и п.6.2.5 Договора) с даты, установленной таким решением.

6.2.8. Настоящим пунктом Стороны договариваются о том, что изменения условий Договора в части размера платы осуществляются в порядке, установленном в п.6.2.7 Договора, и не требуют отдельного оформления в письменной форме и подписания уполномоченными на то представителями Сторон.

6.3. Порядок начисления платежей.

6.3.1. Плата за коммунальные услуги, услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также за услуги и работы Специализированных организаций на момент подписания Договора начисляется с применением тарифов, указанных в п.6.2.3, п.6.2.4 и п.6.2.5 Договора, и может быть изменена в дальнейшем в соответствии с п.6.2 Договора.

6.3.2. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в Многоквартирном доме, бремя которых несет Собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного Собственника (ч.2 ст.39 Жилищного Кодекса РФ). Доля в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади его помещения (ч.1 ст.37 Жилищного Кодекса РФ).

6.3.3. Начисление и сбор платы с Собственников осуществляется Управляющей компанией самостоятельно

или путем передачи таких полномочий третьим лицам по отдельному договору.

6.3.4. В случае, если жилое и (или) нежилое помещение не оборудовано индивидуальными или общим (квартирным) приборами учета потребления коммунальных ресурсов, при несоответствии данных, имеющихся у Управляющей компании с данными представленными Собственником, размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по фактическому количеству проживающих в помещении Собственника Потребителей в соответствии с требованиями действующего Законодательства Российской Федерации.

В этом случае, размер платы за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной временно проживающим Потребителям, рассчитывается Управляющей компанией на основании акта о фактическом проживании пропорционально количеству временно проживающих Потребителей и количеству прожитых такими Потребителями дней.

Расчет размера платы за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной временно проживающим Потребителям, прекращается со дня, следующего за днем:

а) ввода в эксплуатацию индивидуальных и (или) общего (квартирного) приборов учета потребления коммунальных ресурсов в жилом помещении, которым пользуются временно проживающие Потребители, но не ранее даты получения Управляющей компанией акта о вводе в эксплуатацию таких приборов учета;

б) окончания срока проживания временно проживающих Потребителей в жилом помещении, который указан в заявлении Собственника или постоянно проживающего Потребителя о пользовании жилым помещением временно проживающими Потребителями, но не ранее даты получения такого заявления Управляющей компанией.

Обязанность предоставления Управляющей компании документов, указанных в подпунктах «а» и «б» настоящего пункта Договора лежит на Собственнике и (или) постоянно проживающем Потребителе.

6.3.5. В случае, если Многоквартирный дом не оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и (или) такой прибор учета неисправен, находится в поверке и пр., размер платы за коммунальную услугу по отоплению во всех жилых и нежилых помещениях Многоквартирного дома определяется в соответствии с условиями договора, заключенного между Ресурсоснабжающей организацией и Управляющей компанией на поставку данного коммунального ресурса.

6.4. Порядок расчетов.

6.4.1. Собственник обязан ежемесячно вносить плату по настоящему Договору на счет Управляющей компании на основании представленных платежных документов не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем, через действующие пункты приема платежей по платежному документу, представленному Управляющей компанией либо ее агентом.

Плата по настоящему Договору вносится Собственниками (нанимателями, арендаторами и иными Потребителями) на основании предоставляемых им Управляющей компанией или ее агентом платежных документов.

6.4.2. Собственник обязан участвовать в расходах на содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома, вне зависимости от фактического использования принадлежащего ему помещения (ч.1 ст.158 Жилищного Кодекса РФ). Неиспользование Собственником и Потребителями помещений не является основанием невнесения платы по настоящему Договору.

6.4.3. Собственник вправе осуществить предоплату по настоящему Договору за текущий месяц или более длительный период, потребовав от Управляющей компании обеспечить предоставление ему соответствующего платежного документа.

6.4.4. Услуги и (или) работы, не предусмотренные разделом 3 настоящего Договора, выполняются Управляющей компанией по взаимному соглашению Сторон за отдельную плату, размер которой определяется на основании локальных сметных расчетов на оказанные услуги и (или) выполненные работы по предварительному согласованию с Собственником.

6.4.5. При внесении Собственником (ами) платежей по настоящему Договору с нарушением срока, установленного п.6.4.1 Договора, начисляются пени. Размер пени составляет 1/300 (одну трехсотую) действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно (ч.14 ст.155 Жилищного Кодекса РФ).

6.4.6. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей компанией определяется в соответствии с Действующим Законодательством РФ.

6.4.7. При недостаточности денежных средств, уплаченных Собственниками (нанимателями, арендаторами и иными Потребителями) помещений как жилого, так и нежилого назначения, в счет оплаты работ (услуг) по текущему и капитальному ремонту, для проведения работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества Многоквартирного дома (стоимость которых определяется согласно сметной документации),

Собственники помещений обязаны доплатить недостающие суммы, в противном случае Управляющая компания вправе не производить эти работы и не будет нести за это ответственность.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим Законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

7.2. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору лишь при наличии вины Управляющей компании. Не являются виновными действия (бездействия) Управляющей компании в случае, если последняя исполняла решения Общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

7.3. Управляющая компания не несет ответственность за неоказание услуг и (или) невыполнение работ вследствие несвоевременного выполнения Собственником и (или) Потребителем своих обязательств по настоящему Договору. Управляющая компания освобождается от ответственности, если неисполнение либо ненадлежащее исполнение ею своих обязательств по настоящему Договору явилось следствием недостатка денежных средств уплачиваемых Собственниками за услуги и работы по настоящему Договору.

7.4. Каждый Собственник несет ответственность за причинение ущерба Управляющей компании и (или) третьим лицам, если в его помещении произошла авария, а он по каким-либо причинам не обеспечил доступ в свое помещение для ликвидации аварии.

Каждый Собственник несет ответственность за причинение вреда Управляющей компании и (или) третьим лицам, если в период его отсутствия по каким-либо причинам не было обеспечено доступа в принадлежащее ему помещение жилого либо нежилого назначения для предотвращения аварийной ситуации, ликвидации аварии и (или) ликвидации ее последствий.

7.5. Собственник несет ответственность за неисполнение правил эксплуатации и содержания Многоквартирного дома, указанных в п.4.3 Договора, в соответствии с Действующим Законодательством Российской Федерации.

7.6. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы по настоящему Договору Собственник обязан выплатить Управляющей компании пени в размере и порядке, установленном ч.14 ст.155 Жилищного кодекса Российской Федерации и п.6.4.5 настоящего Договора.

7.7. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если:

7.7.1. В период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем Законодательстве РФ, делающие невозможным выполнение Сторонами своих обязательств.

7.7.2. Невыполнение обязательств явилось следствием непреодолимой силы (форс-мажор).

8. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном Действующим Законодательством Российской Федерации.

8.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон, за исключением изменений, оговоренных в п.6.1.3, п.6.2.4, п.6.2.5 Договора.

8.3. Любая из Сторон вправе внести другой Стороне предложение по изменению условий Договора не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней включительно до даты предполагаемого изменения.

8.4. Сторона, получившая предложение об изменении условий Договора в течение 5 дней с момента получения предложения, обязана сообщить о своем согласии либо несогласии на такое изменение Договора.

8.5. В случае отсутствия согласия другой Стороны на изменение условий Договора, его действие продолжается на прежних условиях.

8.6. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.6.1. В одностороннем порядке по инициативе Собственников в случае принятия Общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации. При намерении Собственников расторгнуть настоящий Договор по указанным основаниям, Собственники должны уведомить Управляющую компанию об этом не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней включительно в письменной форме (условие является обязательным). К такому уведомлению Собственниками должны быть приложены соответствующие необходимые документы (сообщение о проведении Общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, на повестку дня которого поставлены указанные выше вопросы, копия протокола Общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, гарантийные письма, учредительные документы ТСЖ и прочее). В случае невозможности представить какие-либо из перечисленных выше документов одновременно с направлением уведомления о намерении расторгнуть настоящий Договор по указанным выше основаниям, Собственники обязуются представить такие документы Управляющей компании позднее.

8.6.2. В одностороннем порядке по инициативе Управляющей компании, при наличии у Собственника дебиторской задолженности по оплате настоящего Договора, с обязательным уведомлением об этом Собственника не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней включительно в письменной форме путем размещения соответствующего сообщения в информационных стендах и (или) на подъездах Многоквартирного дома, либо если Многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению.

8.6.3. По соглашению Сторон.

8.6.4. В судебном порядке.

8.6.5. В случае ликвидации Управляющей компании, если не определен его правопреемник.

8.6.6. В связи с окончанием срока действия Договора, с обязательным уведомлением одной из Сторон другой Стороны не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней включительно в письменной форме о нежелании продлевать Договор.

8.7. Расторжение Договора не является для Собственника и (или) иного лица, использующего принадлежащее Собственнику жилое (нежилое) помещение, основанием для прекращения обязательств по внесению платы по настоящему Договору, возникших в период действия настоящего Договора, такие обязательства сохраняются до их фактического исполнения.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор вступает в силу и действует с « _____ » _____ 201__ года.

9.2. Договор заключен сроком на 3 (три) года.

9.3. Договор считается заключенным с момента оплаты Собственником ежемесячного платежа по настоящему Договору и (или) с момента подписания Сторонами Договора, составленного в письменной форме в двух экземплярах. При этом Собственники помещений в Многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов Собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной Стороны настоящего Договора.

9.4. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в разделе 8 Договора.

9.5. При отсутствии сведений о намерении одной из Сторон расторгнуть настоящий Договор в связи с окончанием срока его действия (письменного уведомления, предусмотренного п.8.6.6 Договора), он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором. Такой порядок продления Договора сохраняется до принятия Сторонами иного решения.

9.6. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате оказанных Управляющей компанией услуг и (или) выполненных Управляющей компанией работ в период действия настоящего Договора.

9.7. В случае переплаты Собственником и (или) Потребителем денежных средств по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая компания обязуется уведомить Собственника о сумме переплаты и получить от него распоряжение о перечислении излишне выплаченных средств на указанный Собственником и (или) Потребителем счет.

10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

10.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами. Стороны устанавливают претензионный порядок рассмотрения споров и договариваются, что все возможные претензии одной Стороны по настоящему Договору должны быть рассмотрены другой Стороной в течении 20 дней с момента их получения.

10.2. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров Стороны после реализации предусмотренной законодательством процедуры досудебного урегулирования разногласий передают их на рассмотрение в соответствующий суд.

11. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

11.1. При подписании настоящего Договора, внесении изменений и дополнений в него Управляющая компания вправе использовать факсимильное воспроизведение подписи лица, уполномоченного на подписание таких документов.

11.2. С момента заключения настоящего Договора и до прекращения обязательств по Договору Собственник в соответствии со ст.9 Федерального закона от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных» выражает свое согласие на использование и обработку персональных данных (в том числе автоматизированную обработку и передачу третьим лицам) Управляющей компанией для целей, связанных с исполнением настоящего Договора (для Собственников – физических лиц, субъектов персональных данных).

11.3. Обязанность по оплате коммунальных услуг, расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме распространяется на всех Собственников помещений в этом доме. При переходе права собственности на жилое (нежилое) помещение в Многоквартирном доме к новому Собственнику

РАЗМЕР ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ

1. Плата за коммунальные услуги.

Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение (канализование), электроснабжение, отопление (теплоснабжение) (п. 6.1.1 Договора).

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом (п.6.2.3 Договора).

2. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

Плата за услуги и (или) работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме на момент подписания Договора начисляется на основании Постановления Администрации города Нижний Тагил (п.6.2.4, п.6.3.1 Договора), а именно:

№ п/п	Вид жилищной услуги	Единица измерения	Размер платы за 1 (один) кв.м. общей площади в месяц/ руб. (НДС не облагается*)
В изолированных жилых помещениях (с 1 кв. метра общей площади), в общежитиях (с 1 кв. метра занимаемых жилых помещений)			
	Содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, из которых:	руб. за один кв.м.	9,50
2.1.	Размер платы за содержание общего имущества в Многоквартирном доме, включающее в себя услуги и работы: а) по содержанию общего имущества в МКД, включая услуги и работы по устранению и предотвращению аварийных ситуаций (п.3.1 Договора); б) по управлению Многоквартирным домом; в) по круглосуточному аварийно-диспетчерскому обслуживанию; г) по дератизации, дезинсекции и дезинфекции подвалов; д) по начислению и приему платежей по настоящему Договору, составляет 65 % (шестьдесят пять процентов) от начислений Собственнику платы за содержание и текущий ремонт Многоквартирного дома.	руб. за один кв.м.	6,20
2.2.	Формирование накопительного фонда на текущий ремонт общего имущества в МКД (п.п. «е» п.6.1.2 Договора). Фонд на текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме является накопительным и формируется в размере 35 % (тридцати пяти процентов) за счет платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.	руб. за один кв.м.	3,30

* Не облагается НДС в связи с применением Управляющей компанией упрощенной системы налогообложения. В случае утраты Управляющей компанией права на освобождение от исполнения обязанностей налогоплательщика по уплате НДС, цены по договору рассматриваются, как включающие в себя НДС.

Расчет платежей в коммунальных квартирах производится с 1 кв. метра площади занимаемых жилых помещений с применением коэффициента 1,5.

При изменении размера платы (тарифа) в порядке, установленном в п.6.2.7 Договора, указанное выше процентное соотношение отчислений за содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также отчислений в накопительный фонд на текущий ремонт общего имущества в Многоквартирного дома, определенное настоящим Приложением, сохраняется до принятия Сторонами иного решения.

3. Плата за услуги и работы Специализированных организаций, осуществляющих обслуживание Многоквартирного дома.

Плата за услуги и (или) работы Специализированных организаций на момент подписания Договора начисляется на основании Постановления Администрации города Нижний Тагил (п.6.2.5, п.6.3.1 Договора), а именно:

№ п/п	Вид жилищной услуги	Единица измерения	Размер платы за 1 (один) кв.м. общей площади в месяц/ руб.
В изолированных жилых помещениях (с 1 кв. метра общей площади), в общежитиях (с 1 кв. метра занимаемых жилых помещений)			
3.1.	Транспортировка и захоронение бытовых отходов (с учетом крупногабаритного мусора), Ленинский район	руб. за один кв.м.	2,12
3.2.	Содержание общедомовых приборов учета электрической энергии	руб. за один кв.м.	0,09
3.3.	Содержание общедомовых приборов учета тепловой энергии	руб. за один кв.м.	0,20
3.4.	Содержание общедомовых приборов учета ГВС	руб. за один кв.м.	0,20
3.5.	Содержание общедомовых приборов учета ХВС	руб. за один кв.м.	0,09
3.6.	Содержание и ремонт мусоропровода (при его наличии)*	руб. за один кв.м.	0,50
3.7.	Содержание и ремонт лифтового оборудования (при его наличии)*	руб. за один кв.м.	3,93
3.8.	Содержание и текущий ремонт внутридомовых газовых сетей (при их наличии)*	руб. за один кв.м.	0,17

* При отсутствии услуги, плата за услугу не начисляется.

Расчет платежей в коммунальных квартирах производится с 1 кв. метра площади занимаемых жилых помещений с применением коэффициента 1,5.

Указанный в настоящем Приложении размер платы по Договору может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и (или) местного самоуправления (Постановлений Администрации города Нижний Тагил), начиная с даты действия такого нормативно-правового акта, а также на основании соответствующих решений Общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме (принятых с учетом условий п.6.2.5 и п.6.2.6 Договора) с даты, установленной таким решением (п.6.2.7 Договора).

Стороны достигли соглашения о том, что изменения условий Договора в части размера платы осуществляются в порядке, установленном в п.6.2.7 Договора, и не требуют отдельного оформления в письменной форме и подписания уполномоченными на то представителями Сторон (п.6.2.8 Договора).

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:
ООО УК «Универсал»

СОБСТВЕННИК:

И.П. Шестакова