

**Договор № 011296 УП**  
**управления многоквартирным домом, расположенным**

г. Выборг

11 мая 2011 г.

Открытое акционерное общество «Управляющая компания по жилищно-коммунальному хозяйству Выборгского района Ленинградской области», в лице генерального директора Корнилова Алексея Кирилловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и собственник Левинский И. А. жилого/нежилого помещения № 114 многоквартирного дома по адресу: г. Выборг, ул. Лев. шоссе, д. 49, принадлежащее ему на основании свидетельства о регистрации права собственности серия 10 005 № 110/05 от 12.04.07 года, выданного И.И. Палета 2. Палета действующий на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома от «  » 20 г. №   , именуемый в дальнейшем «Заказчик», а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников жилых и нежилых помещений на условиях решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, согласованных с «Управляющей организацией».

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников жилых и нежилых 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, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

**2. Предмет Договора**

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также организация предоставления коммунальных услуг «Заказчику» жилых и нежилых помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2.2. Предметом настоящего Договора является организация выполнения «Управляющей организацией», в течение согласованного с «Заказчиком» срока за плату, услуг по управлению, услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, и организации предоставления коммунальных услуг в многоквартирном доме, а также осуществление иной, направленной на достижение целей по управлению многоквартирным домом, деятельности.

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его характеристики указаны в Приложении № 4 к настоящему Договору.

2.4. «Управляющая организация» оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности (Приложение № 3) и в соответствии с перечнем работ и услуг, приведенным в Приложении № 1.

2.5. «Управляющая организация» обеспечивает проведение капитального ремонта многоквартирного дома в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ. Вопросы проведения капитального ремонта многоквартирного дома регулируются дополнительным соглашением к настоящему Договору.

2.6. «Заказчик» поручает, а «Управляющая организация» принимает на себя следующие обязательства:

2.6.1. Произвести регистрацию в органах Ростехнадзора лифтов (при их наличии), принадлежащих «Заказчику» на правах общей долевой собственности от своего имени, но за счет «Заказчика», а также заключать договоры на техническое обслуживание со специализированными организациями.

2.6.2. Осуществлять выбор подрядных и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от собственного имени, но за счет «Заказчика».

2.6.3. Осуществлять контроль и требовать исполнения договорных обязательств подрядными и прочими организациями, а также осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

2.6.4. Осуществлять начисление, сбор, расщепление и перерасчет обязательных и иных платежей «Заказчика» с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

2.6.5. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, принимать участие в составлении соответствующих актов.

2.6.6. Составлять акты по фактам причинения вреда имуществу «Заказчику».

2.6.7. Подготавливать предложения «Заказчику» по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также предложения «Заказчику» относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника жилого/нежилого помещения.

2.6.8. Подготавливать предложения и экономические расчеты по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, текущего (капитального) ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества на очередной год.

2.6.9. Подготавливать предложения по минимизации затрат на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Определять перечень мероприятий по ресурсосбережению и обеспечивать их реализацию.

2.6.10. Осуществлять ведение, принятие и хранение технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом.

2.6.11. Осуществлять прием и рассмотрение обоснованных (касающихся взятых «Управляющей организацией» обязательств) обращений и жалоб «Заказчика».

2.6.12. Осуществлять выдачу жилищных справок и иных документов за плату, в пределах своих полномочий.

2.6.13. Распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) с последующим использованием полученных от этого денежных средств на возмещение убытков, ущерба, полученного «Управляющей организацией» в ходе управления общим имуществом многоквартирного дома по вине собственников и третьих лиц.

2.6.14. В соответствии с п.2.1. информировать муниципальные и надзорные органы о незаконных перепланировках и переустройстве помещений.

2.6.15. Совершать юридические значимые действия, направленные на управление многоквартирным домом.

**3. Права и обязанности Сторон**

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Организовывать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества «Заказчика» в многоквартирном доме (в том числе по управлению многоквартирным домом) в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес «Управляющей организации» от «Заказчика».

3.1.2. Организовывать предоставление коммунальных услуг «Заказчику», а также членам семьи «Заказчика», нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещения «Заказчика» в многоквартирном доме, в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

Для этого от своего имени и в интересах «Заказчика» заключать договоры на поставку коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных ресурсов, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.3. Организовывать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.4. Предоставлять за плату иные услуги, предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.5. Информировать собственников помещений о заключении указанных в п.3.1.2. договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Принимать от «Заказчика» плату за содержание и ремонт общего имущества, а также плату за управление многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги.

3.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки «Заказчика», в сроки, установленные действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

3.1.8. Организовать работы по устранению аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, - в течение 3-х часов с момента поступления заявки по телефону.

3.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы «Заказчика», вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. Не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

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

3.3.5. Соблюдать требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований действующего законодательства РФ, а также поддерживать надлежащее состояние жилого и нежилого помещения, а также мест общего пользования в многоквартирном доме, соблюдать чистоту и порядок в жилом и нежилом помещении, подъездах, кабинках лифтов (при их наличии), на лестничных клетках, в других местах общего пользования, обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования.

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

3.3.7. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

3.3.8. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом и нежилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях «Управляющей организации».

3.3.9. Своевременно и полностью вносить плату за пользование и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятые в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.3.10. Соблюдать следующие требования:

- не производить перенос инженерных сетей;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- 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 «Заказчика» и их оплаты, без согласования с «Управляющей организацией»;
- не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- 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;
- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;
- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- не создавать повышенного шума в жилых и нежилых помещениях, и местах общего пользования;
- согласовать с «Управляющей организацией» проведение работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.
- немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и в случае необходимости сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или диспетчерскую службу подрядной организации, выполняющей обслуживание конкретного дома. Запрещено использовать внутриквартирную канализацию в качестве мусоропровода, при обнаружении засора немедленно прекратить производить слив воды в канализацию. Немедленно принять меры к устранению засора.

3.3.11. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории.

При согласовании проекта с «Управляющей организацией» в установленном действующим законодательством РФ порядке, на проведение работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, предъявлять ранее заключенный договор на вывоз крупногабаритных и строительных отходов со специализированной организацией. По завершению работ предоставить в «Управляющую организацию» акт выполненных работ по вывозу крупногабаритных и строительных отходов от специализированной организации.

3.3.12. Предоставлять «Управляющей организации» в течение десяти рабочих дней сведения:

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих;
- об изменении объемов потребления коммунальных услуг в нежилых помещениях (собственники нежилых помещений), с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом помещении потребляющих устройств, водо-, и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных услуг и расчета размера их оплаты.

3.3.13. Обеспечивать доступ представителей «Управляющей организации» в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время, а работников аварийных служб – в любое время.

3.3.14. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов Управляющей организации и уполномоченных ею лиц для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое время).

3.3.15. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета коммунальных услуг.

3.3.16. Сообщать «Управляющей организации» о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.17. Выбрать на общем собрании собственников помещений уполномоченное собственниками лицо для представления интересов всех собственников помещений перед Управляющей организацией.

3.4. Заказчик имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением «Управляющей организацией» ее обязательств по настоящему Договору.

3.4.2. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по вине «Управляющей организации».

3.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, по вине «Управляющей организации» либо ресурсоснабжающей организации, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.4. Требовать от «Управляющей организации» возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения «Управляющей организацией» своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.5. Требовать от «Управляющей организации» отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год, следующего за истекшим годом действия настоящего Договора.

3.4.6. Если до расторжения настоящего Договора в данном доме был выполнен капитальный ремонт стоимостью, превышающей платежи «Заказчика» на капитальный ремонт, накопленные за прошлый период, «Заказчик» обязан вернуть «Управляющей организации» разницу между выплаченными им средствами на капитальный ремонт и стоимостью фактически выполненного ремонта в части, пропорциональной доле «Заказчика» в праве общей собственности на общее имущество, равномерными ежемесячными платежами по дополнительному соглашению.

3.4.7. Выбрать на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме уполномоченное собственниками лицо для представления интересов всех собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома перед «Управляющей организацией».

3.4.8. Контролировать через уполномоченное собственниками лицо качество предоставляемых «Управляющей организацией» услуг по содержанию и ремонту общей долевой собственности многоквартирного дома и коммунальных услуг.

3.4.9. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные (квартирные) и коллективные (общедомовые) приборы учета коммунальных ресурсов.

- при отсутствии Акта ввода индивидуальных (квартирных) приборов учета в эксплуатацию;
- при нарушении пломб на индивидуальных (квартирных) приборах учета в помещении;
- при нарушении сроков поверки приборов учета, указанных в паспортах производителя;
- при недопуске в жилое и нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета.

4.6.3. В период осуществления ремонта, замены, поверки индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета, не превышающий 30 календарных дней, объемы (количество) потребления холодной и горячей воды для расчета размера платы за коммунальные услуги исчисляются как среднесуточное потребление, определенное по указанному прибору за последние 6 месяцев, а если период работы индивидуального (квартирного) или коллективного (общедомового) прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета.

4.6.4. В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация (присоединенная сеть), она вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги за шесть месяцев предшествующих месяцу (для нежилых помещений - три года, предшествующих году), в котором было выявлено совершение указанного действия.

4.6.5. Индивидуальные (квартирные) приборы учета могут считаться коммерческими т.е. их показания используются для проведения оплаты за потребленные услуги если они установлены в строгом соответствии с техническими условиями, выданными «Управляющей организацией», и приняты ею в эксплуатацию.

4.6.6. Срок внесения ежемесячных платежей за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги по настоящему Договору до десятого числа месяца, следующего за истекшим на основании платежных документов представляемых «Управляющей организацией» до 1-го числа месяца следующего за истекшим месяцем.

4.6.7. В случае отсутствия «Заказчика» более пяти полных календарных дней по месту постоянной регистрации, не оборудованном индивидуальными (квартирными) приборами учета, на основании письменного заявления о временном отсутствии в помещении, «Управляющая организация» осуществляет перерасчет оплаты коммунальных услуг в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.7. Очередность погашения требований по денежным обязательствам «Заказчика» перед «Управляющей организацией» определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.8. Услуги «Управляющей организации», не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному согласению Сторон по свободным (договорным) ценам.

## 5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

5.1.2. «Управляющая организация» несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления настоящего Договора в силу.

5.1.3. В случае несвоевременного и/или неполного внесения платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги, «Заказчик» обязан уплатить «Управляющей организации» пени в размере и в порядке, установленных ч.14 ст.155 Жилищного кодекса РФ и настоящим Договором.

### 5.2. Условия освобождения от ответственности.

5.2.1. «Управляющая организация» несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном настоящим Договором.

5.2.2. «Заказчик» не отвечает по обязательствам «Управляющей организации», которые возникли не по их поручению, равно как и «Управляющая организация» не отвечает по обязательствам «Заказчика».

### 5.2.3. «Управляющая организация» не несет ответственность:

- по обязательствам собственников помещений, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги;
- противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- использованием собственниками общего имущества не по назначению с нарушением действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора;
- не обеспечением собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- аварий, произошедших не по вине организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора;
- за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве РФ, делающие невозможным их выполнение;
- б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

5.2.4. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

5.2.5. При нарушении «Заказчиком» обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед «Управляющей организацией» и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

## 6. Осуществление контроля за выполнением «Управляющей организацией» ее обязательств по настоящему Договору в порядке регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. Контроль исполнения договорных обязательств «Управляющей организацией», подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное собственниками лицо.

### 6.2. Контроль осуществляется путем:

- подписания уполномоченным лицом актов выполненных работ и оказанных услуг «Управляющей организации»;
- предоставления отчетности «Управляющей организацией»;
- участия в проведении осмотров общего имущества в согласованные с «Управляющей организацией» сроки;
- активирования фактов не предоставления услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагирования «Управляющей организации» на обращения «Заказчика», с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) «Управляющей организации»;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству РФ.

6.3. «Управляющая организация» ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Уполномоченное собственниками лицо в 5-дневный срок подписывает акты и возвращает один экземпляр «Управляющей организации». Собственники нежилых помещений подписывают акты выполненных работ и оказанных услуг лично. Если в указанный срок «Управляющая организация» не получит мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

## 7. Порядок изменения и расторжения Договора

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

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.2.1. В одностороннем порядке:

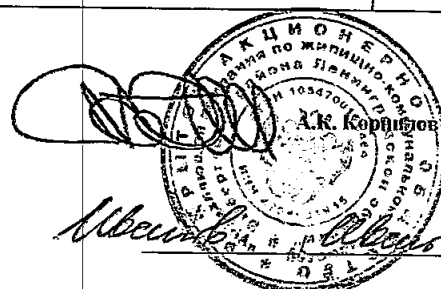
- а) по инициативе «Заказчика»;
- на основании решения общего собрания собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по причине нарушения условий настоящего Договора при условии письменного предупреждения об этом «Управляющей организации» за 30 (тридцать) дней;

Перечень и стоимость работ и услуг по содержанию  
Общего имущества многоквартирного дома по адресу: г. Выборг, Ленинградское шоссе, дом 49

№ п/п	Наименование и состав работы	Стоимость работ в расчете на 1м <sup>2</sup> занимаемой площади в месяц, в руб.
	<b>Содержание общего имущества дома:</b>	
<b>1.</b>	<b>Техническое обслуживание конструктивных элементов здания</b>	<b>0,21</b>
1.1.	Очистка кровли от мусора	0,11
1.2.	Осмотр конструкций кровли	0,10
<b>2.</b>	<b>Техническое обслуживание инженерного оборудования</b>	<b>6,02</b>
<b>2.1.</b>	<b>Система отопления:</b>	<b>2,36</b>
2.1.1.	Осмотр системы отопления	0,25
2.1.2.	Ликвидация воздушных пробок в системе отопления (стояк)	0,10
2.1.3.	Ликвидация воздушных пробок в системе отопления (радиаторный блок)	0,10
2.1.4.	Промывка трубопроводов системы центрального отопления	1,00
2.1.5.	Испытание трубопроводов системы центрального отопления	0,70
2.1.6.	Проверка на прогрев отопительных приборов	0,03
2.1.7.	Притирка запорной арматуры	0,03
2.1.8.	Ревизия задвижки	0,15
<b>2.2.</b>	<b>Система холодного водоснабжения</b>	<b>1,69</b>
2.2.1.	Осмотр системы холодного водоснабжения	0,13
2.2.2.	Промывка трубопроводов системы ХВС	1,00
2.2.3.	Испытание трубопроводов системы ХВС	0,46
2.2.4.	Ревизия со снятием, прочисткой, установкой на место параллельной задвижки	0,05
2.2.5.	Притирка запорной арматуры без снятия с места	0,05
<b>2.3.</b>	<b>Система горячего водоснабжения</b>	<b>1,58</b>
2.3.1.	Осмотр системы горячего водоснабжения	0,13
2.3.2.	Промывка трубопроводов системы ГВС	1,07
2.3.3.	Испытание трубопроводов системы ГВС	0,33
2.3.4.	Притирка запорной арматуры	0,05
<b>2.4.</b>	<b>Система водоотведения</b>	<b>0,13</b>
2.4.1.	Осмотр системы водоотведения	0,13
<b>2.5.</b>	<b>Система электроснабжения</b>	<b>0,26</b>
2.5.1.	Осмотр электрических сетей, арматуры, электрооборудования	0,26
<b>3.</b>	<b>Санитарное содержание придомовой территории</b>	<b>4,11</b>
3.1.	Подметание земельного участка в летний период	0,86
3.2.	Уборка мусора с газона	1,00
3.3.	Стрижка газонов	0,23
3.4.	Очистка урн от мусора	0,11
3.5.	Уборка мусора на контейнерных площадках	0,02
3.6.	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопада	0,31
3.7.	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	1,58
<b>4.</b>	<b>Уборка лестничных клеток до площадки первого этажа</b>	<b>0,44</b>
4.1.	Подметание	0,30
4.2.	Мытье	0,14
<b>5.</b>	<b>Аварийное обслуживание (ликвидация аварийных ситуаций в местах общего пользования)</b>	<b>1,18</b>
<b>6.</b>	<b>Трубочистные работы</b>	<b>0,09</b>
6.1.	Проверка вентканалов	0,09
<b>7.</b>	<b>Дезинсекция и дератизация</b>	<b>0,13</b>
7.1.	Дезинсекция	0,08
7.2.	Дератизация	0,05
<b>8.</b>	<b>Электроэнергия на освещение мест общего пользования</b>	<b>0,63</b>
<b>9.</b>	<b>Управление МКД, в том числе сопровождение платежей, прием и перевод банками денежных средств</b>	<b>1,94</b>
<b>10.</b>	<b>Сбор, вывоз и утилизация твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора</b>	<b>4,59</b>
	<b>ИТОГО затрат по содержанию</b>	<b>19,34</b>

Генеральный директор  
ОАО «Управляющая компания по ЖК»

Заказчик»



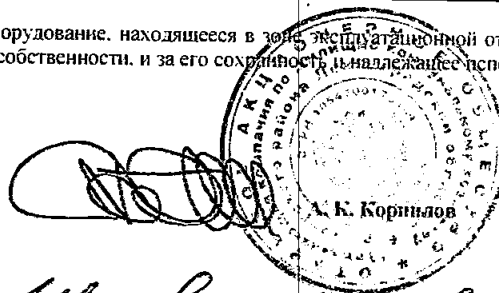
**Разграничение ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома**

Настоящее приложение является неотъемлемой частью договора между ОАО «Управляющая компания по ЖКХ», именуемым в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и собственниками помещений, именуемыми в дальнейшем «Заказчик» и составлено о нижеследующем:

№ п.п.	Ответственность сторон	
	Управляющая организация	Заказчик
1	Граница эксплуатационной ответственности по сетям холодного водоснабжения устанавливается по наружной стене здания с одной стороны и запорной арматуры в квартирах с другой. Система холодного водоснабжения состоит из разводящего трубопровода, стояков, отводов от стояков до первого отключающего устройства, в случае его отсутствия до тройника общего стояка в квартирах	Трубопроводы холодного водоснабжения после отключающих устройств, расположенных на отводах от стояков, включая сантехоборудование
2	Граница эксплуатационной ответственности по сетям горячего водоснабжения устанавливается от входной запорной арматуры с одной стороны и запорной арматуры в квартирах с другой. Система горячего водоснабжения состоит из разводящего трубопровода, стояков, отводов от стояков до первого отключающего устройства, в случае его отсутствия до тройника общего стояка в квартирах	Трубопроводы горячего водоснабжения после отключающих устройств, расположенных на отводах от стояков, включая сантехоборудование
3	Граница эксплуатационной ответственности по теплоснабжению устанавливается от входной запорной арматуры, установленной на подающем и обратном трубопроводах в тепловом узле. Система теплоснабжения состоит из разводящего трубопровода, теплового узла, стояков и обогревающих приборов	
4	Граница эксплуатационной ответственности по электросетям устанавливается на контактах вводного кабеля в наружном электрошите здания, при его отсутствии – на контактах соединения вводного кабеля в ГРЩ до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии. Внутридомовая система электроснабжения состоит из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования	Внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитках
5	Граница эксплуатационной ответственности по канализационным сетям устанавливается от первого смотрового колодца до тройника общего стояка в квартирах	Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба крестовины или тройника общего стояка
6	Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства на фасадном газопроводе с внешней распределительной сетью до первого отключающего устройства в квартирах. Система газоснабжения состоит из вводного газопровода и участка внутреннего газопровода до первого отключающего устройства перед газовым счетчиком или газопользующим оборудованием Потребителя	Участок внутреннего газопровода с установленной на нем запорной арматурой перед газовым счетчиком или газопользующим оборудованием Потребителя до места присоединения газопользующего оборудования, бытовое газопользующее оборудование

Примечание: Все вышеперечисленное оборудование, находящееся в зоне эксплуатационной ответственности Управляющей организации, принадлежит Заказчику на праве общей долевой собственности, и за его сохранность и надлежащее использование отвечает он лично.

Генеральный директор  
ОАО «Управляющая компания по ЖКХ»



«Заказчик»

*Иванов Иван Иванович*

Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, содержание и текущий ремонт

1. Адрес многоквартирного дома: г. Выборг, Ленинградское шоссе, д. 49;
2. Год постройки – 1975 г.;
3. Этажность – 5;
4. Количество квартир – 118;
5. Общая полезная площадь многоквартирного дома – 6487,17 м<sup>2</sup>;
6. Полезная площадь жилых помещений (квартир) – 3721,77 м<sup>2</sup>;

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I Помещения и инженерные коммуникации общего пользования		
Фундамент	Материал фундамента - железобетон	Состояние удовлетворительное
Отмостка	Материал отмостки - железобетон Площадь отмостки – 202,4 м <sup>2</sup>	Состояние удовлетворительное
Стены	Материал стен – керамзитобетонные	Состояние удовлетворительное
Перекрытия	Материал перекрытий: Межэтажные - железобетонные плиты Подвальные - железобетонные плиты Чердачные - железобетонные плиты	Состояние удовлетворительное
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования - 16 шт. из них: Деревянных – 8 шт.; Металлических – 8 шт.	Состояние удовлетворительное
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования - 64 шт.	Состояние неудовлетворительное
Кровля	Вид кровли - плоская Материал кровли - рулонная Площадь кровли - 1795 м <sup>2</sup>	Состояние неудовлетворительное. Требуется капитальный ремонт Площадь - 120 м <sup>2</sup> .
Водосточные трубы (внутренний водосток)	Протяженность водосточных труб - 228 м.п.	Состояние удовлетворительное
Лестницы	Марши - 72 шт. Площадки - 80 шт. Ограждения - 205,2 м.п.	Состояние удовлетворительное
Фасад	Материал фасада - керамзитобетон Площадь фасада - 25576 м <sup>2</sup>	Состояние удовлетворительное
Межпанельные швы	Протяженность - 2664 м.п.	Требуется ремонта - 124 м.п.
Крыльца	Материал крылец - бетон Количество крылец - 8 шт.	Состояние удовлетворительное.
Подвалы (тех. подполья)	Площадь - 1794,83 м <sup>2</sup>	Состояние удовлетворительное
Сети теплоснабжения	Протяженность сетей Ц.О. - 1245 м.п.	Состояние неудовлетворительное
Тепловой узел	Количество - 1 шт.	Состояние неудовлетворительное
Трубопроводы холодной воды	Протяженность сетей ХВС - 649 м.п.	Состояние неудовлетворительное.
Трубопроводы горячей воды	Протяженность сетей ГВС - 649 м.п.	Состояние неудовлетворительное.
Канализация	Протяженность сетей канализации - 944 м.п.	Состояние неудовлетворительное
ГРЩ	Количество ГРЩ - 1 шт.	Состояние удовлетворительное
Электрическая проводка от внешней границы до индивидуальных приборов учёта электрической энергии	Дом оборудован сетями электроснабжения	Состояние удовлетворительное
Вентканалы	Количество - 236 шт.	Состояние удовлетворительное
Сети газоснабжения	Дом оборудован инженерными сетями газоснабжения	Состояние удовлетворительное

Генеральный директор  
ОАО «Управляющая компания по ЖКХ»



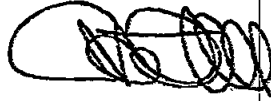

«Заказчик»



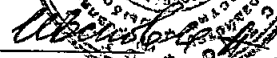

Перечень предоставляемых коммунальных услуг

1. Холодное водоснабжение
2. Горячее водоснабжение
3. Центральное отопление
4. Водоотведение

Генеральный директор  
ОАО «Управляющая компания по ЖКХ»



«Заказчик»



- принятия общим собранием собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем «Управляющая организация» должна быть предупреждена не позже чем за месяц до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе «Управляющей организации», о чем собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые «Управляющая организация» не отвечает.

#### 7.2.2. По соглашению Сторон.

а) прекращение действия настоящего Договора в связи с определенным основанием или по причине неудовлетворительного исполнения его условий является последним средством, и к нему следует прибегать только в случае систематического неудовлетворительного исполнения условий договора со стороны «Управляющей организации». Прекращение договорных отношений не должно иметь место до тех пор, пока с обеих сторон не будут исчерпаны все средства по преодолению недостатков исполнения договора. Такие средства должны включать (но не ограничиваться): проведение совместных инспекций жилищного фонда и объектов внешнего благоустройства с целью выявления недостатков; составление планов мероприятий, которые необходимо осуществить Управляющей организации по устранению недостатков; определение конечных сроков устранения недостатков.

#### 7.2.3. В судебном порядке:

а) в случае ликвидации «Управляющей организации»;

б) в связи с окончанием срока действия настоящего Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

#### 7.2.4. По обстоятельствам непреодолимой силы.

7.3. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях или иных по соглашению Сторон.

7.4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации «Управляющая организация» вправе потребовать от «Заказчика» возмещения расходов, понесенных «Управляющей организацией» в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору до момента расторжения настоящего Договора. Расторжение настоящего Договора «Заказчиком» возможно после выплаты инвестиционной составляющей вложенной «Управляющей организацией» в ремонт (реконструкцию) многоквартирного дома. При этом обязательства «Заказчика» по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения «Заказчиком» указанных расходов.

7.5. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления за исключением случаев, указанных в абз.1 п.«а») п.7.2.1. настоящего Договора.

7.6. Расторжение настоящего Договора не является для «Заказчика» основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных «Управляющей организацией» затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.7. В случае расторжения Договора «Управляющая организация» за 30 дней до его прекращения обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы, вновь выбранной управляющей организации, руководящему органу объединения собственников, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, а в отсутствие таковых – любому собственнику на хранение.

7.8. В случае переплаты «Заказчиком» средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения, «Управляющая организация» обязана уведомить «Заказчика» о сумме переплаты. Получить от «Заказчика» распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

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

### 8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

8.2. В случае расторжения (окончания срока действия) договора с «Управляющей организацией», когда начатый ею капитальный ремонт не закончен, «Управляющая организация» передает Собственнику, уполномоченному общим собранием, либо новой управляющей организации все документы, связанные с выполнением капитального ремонта (проектно-сметную документацию, договоры подряда, акты приема выполненных работ, справки о стоимости выполненных работ, акт сверки расчетов и другую документацию), а также денежные средства, полученные от собственников помещений данного дома, собственников помещений иных многоквартирных домов, из бюджета муниципального образования и не использованные на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества дома.

8.3. Стороны пришли к соглашению, что подписание договора, изменений или дополнений к нему уполномоченным лицом, возможно путем воспроизведения подписи с помощью средств механического или иного копирования либо иного аналога собственноручной подписи и признаются сторонами полноценными юридическими документами.

### 9. Форс-мажор

9.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора; военные действия; террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

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

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

### 10. Срок действия Договора

10.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания «Заказчиком» и вступает в силу с 11 мая 2011 г. и действует до 11 мая 2015 г.

10.2. При отсутствии письменного отказа одной из Сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за один месяц до его окончания настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 10 страницах и содержит 04 (четыре) Приложения.

### 11. Адреса и реквизиты сторон

«Управляющая организация»

«Заказчик»

ОАО «Управляющая компания по ЖКХ»

Собственник:

188800, Ленинградская область, г. Выборг

Иванов Игорь Иванович  
(фамилия, имя, отчество)

ул. Железнодорожная, д. 2-4

Адрес: г. Выборг, пер. Мич. шоссе 49-114

ИНН 4704061945 КПП 470401000

Тел:

р/сч 40702810685000000409

Паспортные данные: 41 02 504642 Выдан 10.04.2002

ОАО «Банк ВТБ Северо-Запад»

Свидетельство регистрации о праве собственности

БИК 044106703

серия 10 005 N 140805 Выдано 19.04.01

Кор/счет 3010181040000000070

Иванов И.И., Иванов И.И.

Генеральный директор

/А.К. Корнилов/



#### 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена настоящего Договора и перечень услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома утверждается ежегодно на общем собрании собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома.

Если собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого и нежилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления, с минимально необходимым перечнем работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 1).

4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, приведенных в Приложении № 1 к настоящему Договору;
- стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемых от объемов потребляемых ресурсов в многоквартирном доме и тарифов, в соответствии с положениями настоящего Договора;
- стоимостью услуг по управлению многоквартирным домом.

4.3. Расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

4.4. Плата за отопление вносится «Заказчиком» равными долями в течение года.

4.5. Размер платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение рассчитывается по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций в порядке, определенном действующим законодательством РФ.

4.5.1. При наличии в помещениях индивидуальных (квартирных) приборов учета и при отсутствии коллективных (общедомовых) приборов учета размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета.

4.5.2. При отсутствии коллективных (общедомовых), индивидуальных (квартирных) приборов учета размер платы за коммунальные услуги в жилых помещениях определяется:

- для отопления как произведение общей площади помещения (квартиры) на норматив потребления и на тариф, установленный в соответствии с действующим законодательством РФ;
- за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение как произведение количества граждан, проживающих (зарегистрированных) в жилом помещении на норматив потребления соответствующей коммунальной услуги и на тариф, установленный в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.5.3. При оборудовании многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета и отсутствии индивидуальных (квартирных) приборов учета размер платы за коммунальные услуги в жилых помещениях определяется в следующем порядке:

- за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, объем коммунального ресурса, фактически потребленного за расчетный период, определенный по показанию коллективного (общедомового) прибора учета за вычетом объема коммунального ресурса, потребленного в нежилом помещении (за исключением помещений общего пользования), умножается на тариф, установленный в соответствии с действующим законодательством РФ, полученная сумма распределяется пропорционально количеству граждан, проживающих (зарегистрированных) в жилом помещении;
- за отопление определяется как произведение общей площади помещения (квартиры) на среднемесячный объем потребления тепловой энергии на отопление за предыдущий год ( $G \text{ кал/м}^2$ ) и на тариф, установленный в соответствии с действующим законодательством РФ (руб./Г кал).

4.5.4. При оборудовании многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета и отдельных или всех помещений в многоквартирном доме индивидуальными (квартирными) приборами учета размер платы за коммунальные услуги в жилых помещениях определяется в следующем порядке:

- за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение гражданам, не имеющим индивидуальных (квартирных) приборов учета, размер платы определяется как произведение количества граждан, проживающих (зарегистрированных) в жилом помещении на норматив потребления соответствующей коммунальной услуги и на тариф, установленный в соответствии с действующим законодательством РФ;
- за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение гражданам, у которых установлены индивидуальные (квартирные) приборы учета, размер платы определяется как отношение объема коммунального ресурса, фактически потребленного за расчетный период, определенного по (коллективному) общедомовому прибору учета, к сумме объемов, определенных исходя из нормативов потребления, и по индивидуальным (квартирным) приборам учета (за исключением помещений общего пользования), умноженному на объем по индивидуальным (квартирным) приборам учета и на тариф, установленный в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.5.5. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно доле занимаемого помещения, и за коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов.

4.5.6. В выставленном «Управляющей организации» платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных услуг; установленные тарифы на коммунальные услуги; размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, с учетом исполнения условий настоящего Договора; сумма перерасчета, задолженности «Заказчика» по оплате общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг за предыдущие периоды.

4.5.7. Не использование помещений «Заказчиком» не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также за отдельные виды коммунальных услуг.

4.5.8. При перерывах в предоставлении коммунальных услуг, превышающих установленную продолжительность, установленную действующим законодательством РФ, а также при проведении одного раз в год профилактических работ плата за коммунальные услуги при отсутствии коллективных (общедомовых) или индивидуальных (квартирных) приборов учета снижается на размер стоимости непредоставленных коммунальных услуг.

В случае непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества по вине «Управляющей организации» «Заказчик» уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу «Управляющей организации» или диспетчерскую службу подрядной организации выполняющей обслуживание конкретного дома.

По результатам проверки составляется акт о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, который подписывается «Заказчиком» (или его представителем) и «Управляющей организацией».

Датой начала непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества считается:

- а) время подачи потребителем в аварийно-диспетчерскую службу заявки о факте непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества;
- б) время, указанное в акте, составленном исполнителем в порядке, определенном действующим законодательством РФ;
- в) время начала предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, зафиксированное коллективным (общедомовым) или индивидуальными (квартирными) приборами учета, - в случае фиксации предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества приборами учета.

Акт, составленный в установленном порядке, подписанный всеми заинтересованными лицами, о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, является основанием для перерасчета размера платы за коммунальные услуги.

4.5.9. Заказчик не вправе требовать изменения размера платы:

- если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба общему имуществу многоквартирного дома, или вследствие противоправных (не согласованных с «Управляющей организацией») действий «Заказчика» или обстоятельств непреодолимой силы.
- если в аварийно-диспетчерской службе или в диспетчерской службе подрядной организации, выполняющей обслуживание конкретного дома, отсутствует регистрация сообщения потребителя о нарушении качества предоставления коммунальных услуг или их непредоставлении, то перерасчет не выполняется. «Заказчик» обязан информировать исполнителя об изменении оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

4.5.10. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги «Управляющая организация» применяет новые тарифы со дня вступления в силу нормативных правовых актов, принятых в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.5.11. «Заказчик» вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от «Управляющей организации» обеспечить предоставление ему платежных документов.

4.6. Порядок внесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и платы за коммунальные услуги.

4.6.1. Плата за жилье (капитальный ремонт) и коммунальные услуги, вносится «Управляющей организации» «Заказчиком» на ее расчетный счет на основании платежных документов, выставленных «Управляющей организацией» в адрес соответствующих плательщиков. Оплата производится в банках и иных организациях, указанных «Управляющей организацией» в платежных документах.

4.6.2. Заказчик производит расчеты с «Управляющей организацией» за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, и отопление на основании нормативов потребления и тарифов, утвержденных действующим законодательством РФ в следующих случаях:

- если помещение не оборудовано индивидуальными (квартирными) приборами учета;

- 3.1.10. Информировать «Заказчика» о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома и местах общего пользования, а в случае личного обращения – немедленно.
- 3.1.11. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить «Заказчика» о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома и местах общего пользования.
- 3.1.12. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность по вине «Управляющей организации» либо ресурсоснабжающей организации, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с п.3.4.3. настоящего Договора.
- 3.1.13. Информировать в письменной форме в платежном документе (или иным способом) «Заказчика» об изменении размера платы за коммунальные услуги, размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества не позже даты выставления платежных документов по новым тарифам.
- 3.1.14. Обеспечить «Заказчика» информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения на информационных стендах дома и местах общего пользования.
- 3.1.15. Осуществлять за плату приемку индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта.
- 3.1.16. Согласовать с «Заказчиком» время доступа в жилое/нежилое помещение не менее чем за три дня до начала проведения плановых работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.
- 3.1.17. Направлять «Заказчику» при необходимости предложения о проведении капитального и текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме.
- 3.1.18. Предоставлять по письменному запросу, уполномоченному собственникам на общем собрании собственников многоквартирного дома лицу отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет может предоставляться в письменном виде по требованию Заказчика. В отчете указываются: соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре; порядок расходования средств на ремонт общего имущества.
- 3.1.19. На основании заявки «Заказчика» направлять своего сотрудника для составления акта осмотра общего имущества многоквартирного дома или помещения «Заказчика».
- 3.1.20. Передать имеющуюся техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы за 30 (тридцать) рабочих дней до прекращения действия настоящего Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организацией, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо, в случае непосредственного управления многоквартирным домом – одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме. Произвести сверку расчетов по платежам, внесенным «Заказчиком» помещения многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору; составить акт сверки произведенных «Заказчиком» начислений и осуществленных ими оплат и по акту приема-передачи передать названный акт сверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам сверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.
- 3.2. Управляющая организация имеет право:
- 3.2.1. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств «Заказчика» и ее производственных возможностей, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у «Управляющей организации», информации, предоставленной «Заказчиком», проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству, в соответствии с положениями п.4.4. настоящего Договора.
- При выявлении «Управляющей организацией» факта проживания в квартире (для жилых помещений) «Заказчика» лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, «Управляющая организация» после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения «Заказчика», вправе произвести расчет по количеству проживающих.
- 3.2.3. Взыскивать с должников сумму неуплаченных и ущерба, нанесенного несвоевременной и/или неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.
- 3.2.4. Осуществить капитальный и текущий ремонт общего имущества в объемах и сроках, определенных решением общего собрания собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, принятым в течение срока действия настоящего Договора. При необходимости проведения капитального ремонта «Управляющая организация» выносит предложение о проведении капитального и текущего ремонта на рассмотрение общего собрания собственников. В предложении должны быть указаны:
- необходимый объем работ по капитальному и текущему ремонту;
  - общая стоимость работ по капитальному и текущему ремонту;
  - сроки проведения работ по капитальному и текущему ремонту;
  - порядок финансирования капитального и текущего ремонта;
  - сроки возмещения расходов «Управляющей организации» на капитальный и текущий ремонт и размеры их оплаты «Заказчиком»;
  - прочие условия, связанные с проведением капитального и текущего ремонта.
- 3.2.5. За дополнительную плату выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг (Приложение № 1), утвержденных общим собранием собственников жилых и нежилых помещений, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу «Заказчика», о чем «Управляющая организация» обязана проинформировать последних. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств собственников. Информирование «Заказчика» осуществляется путем размещения уведомления на информационных стендах дома и местах общего пользования.
- 3.2.6. Организовывать мероприятия, направленные на обеспечение пожарной безопасности в многоквартирном доме, определенные решением общего собрания собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома в пределах средств, перечисленных «Заказчиком» на указанные мероприятия.
- 3.2.7. Распоряжаться средствами, полученными за счет экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, минимизация затрат, перерасчеты платежей, корректировка платежей и др.), до конца финансового года и при составлении сметы расходов на последующий год могут направляться на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, оплату работ по капитальному ремонту, компенсацию инвестированных «Управляющей организацией» в общее имущество средств, возмещение убытков по актам вандализма, ликвидаций аварий. 25% средств полученных в результате экономии используются в качестве вознаграждения «Управляющей организации».
- 3.2.8. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома в помещениях, являющихся общим имуществом «Заказчика».
- 3.2.9. Требовать доступа в жилое или нежилое помещение Заказчика в заранее согласованные с ним сроки для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое время суток).
- 3.2.10. Поручать при необходимости выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.
- 3.2.11. Истребовать у предыдущей управляющей организации техническую или иную документацию на управляемый многоквартирный дом, а в случае невозможности ее истребования – восстановить. Расходы «Управляющей организации», понесенные на изготовление такой документации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества.
- 3.3. Заказчик обязан:
- 3.3.1. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома, путем заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ и решением общего собрания собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.
- 3.3.2. В случае временного отсутствия предоставлять «Управляющей организации» информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в его помещение на случай устранения аварийных ситуаций.
- 3.3.3. Предоставить в «Управляющую организацию» копию свидетельства о регистрации права собственности на помещение или иные основания пользования помещением.