

ДОГОВОР № 31

УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Тюменская дом 3

« 05 » июля 2012 г.

Ленинградская обл., пгт. Кузнечное

Общество с ограниченной ответственностью «Кузнечное сервис», именуемое в дальнейшем - Управляющая организация, в лице директора Коршаковой Галины Александровны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и собственники жилых помещений дома

(_____,
(фамилия, имя, отчество)
Дата рождения _____; Паспорт: серия _____ номер _____, выдан _____
(дата, кем выдан)

Телефон _____,
именуемый (ая) в дальнейшем - Собственник, являющийся(ая) собственником помещения
общей площадью _____ кв.м., жилой площадью _____ кв.м.
на _____ этаже _____ - этажного многоквартирного дома (далее - МКД), находящегося
по адресу: Ленинградская обл., пгт. Кузнечное,
улица Тюльпарский, дом № 3, квартира № _____,
на основании _____

(документ, устанавливающий право собственности на жилое/нежилое помещение)
№ _____ от « _____ » _____ г.; выданного _____,)*

* сведения о собственниках указаны в Приложении №9 к настоящему договору
заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом о следующем.

Основные понятия

Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя расходов на содержание принадлежащего ему помещения, а также на содержание общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Управляющая организация - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом на основании договора управления многоквартирным домом, а также предоставлению коммунальных услуг.

Потребитель коммунальных услуг - лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, потребляющее коммунальные услуги.

Временно проживающий в жилом помещении - в целях расчета платы за соответствующий вид коммунальной услуги потребитель считается временно проживающим в жилом помещении, если он фактически проживает в этом жилом помещении более 5 дней подряд.

Исполнитель - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги.

Ресурсоснабжающая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных бытовых вод).

Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие Собственникам:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Внутриквартирное оборудование - находящиеся в жилом помещении в многоквартирном доме и не входящие в состав внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг.

Внутридомовые инженерные системы - являющиеся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и

е оборудование, предназначенные для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования.

Централизованные сети инженерно-технического обеспечения - совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для подачи коммунальных ресурсов к внутридомовым инженерным системам (отвода бытовых стоков из внутридомовых инженерных систем).

Коммунальные ресурсы - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, природный газ, тепловая энергия, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

Коммунальные услуги - осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков.

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ, услуг по техническому обслуживанию и текущему и капитальному ремонту общего имущества дома, санитарной очистке жилищного фонда, придомовой территории.

Плата за помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- 1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) плату за коммунальные услуги.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений, указанного в Протоколе общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 4 05 2012г. № 62/1 и хранящегося в офисе управляющей организации, находящего по адресу: 188751, Ленинградская область, Приозерский район, пгт Кузнечное, ул. Молодежная, дом №11.

1.2. Условия настоящего 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 (далее Жилищный кодекс), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Правительством Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 (далее – Правила №491), Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. №354 (далее - Правила №354), иными нормативными и правовыми актами Российской Федерации

1.4. В случае внесения изменений в нормативно – правовые акты, основные понятия, указанные в настоящем договоре, применяются в значении, указанном во вступившем в законную силу нормативно – правовом акте.

2. Предмет Договора

2.1. Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме в соответствии со стандартами и правилами деятельности по управлению многоквартирными домами, установленными Правительством Российской Федерации.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника помещений в многоквартирном доме обязуется в течение согласованного срока за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.3. Общее имущество многоквартирного дома, находящегося по адресу: 188751, Ленинградская область, Приозерский район, пгт Кузнечное, ул. Молодежная, дом № 1, в отношении которого осуществляется управление, указано в Приложении №1 к настоящему договору.

2.4. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме указан в приложении №2 к настоящему договору.

2.5. Перечень коммунальных услуг, которые предоставляются управляющей организацией.

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

2.6. Состав общего имущества многоквартирного дома, перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома, перечень предоставляемых коммунальных услуг утверждаются на общем собрании.

2.7. Сведения об установленных индивидуальных, общих (квартирных, домовых) приборах учета указаны в Приложении №3 к настоящему договору.

2.8. Сведения о лицах, постоянно проживающих в жилом помещении Собственника:*

(ФИО, сведения заполняются собственником)

* сведения указаны в Приложении №9 к настоящему договору

* сведения указаны в Приложении №9 к настоящему договору

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

- 3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации, связанным с управлением многоквартирным домом.
- 3.1.2. Вести и хранить документацию (базы данных), связанную с управлением многоквартирным домом, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.
- 3.1.3. Направлять Собственнику предложения о проведении текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.
- 3.1.4. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.
- Отчет представляется на общее собрание собственников помещений, если собрание проводится в заочной форме – в письменном виде каждому Собственнику, а также размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений.
- В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем договоре.
- 3.1.5. Представлять интересы Собственников в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.
- 3.1.6. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы за 30 дней до прекращения действия настоящего договора управления многоквартирным домом лицам, указанным в пункте 10 статьи 162 Жилищного кодекса.
- 3.1.7. Организовать работы по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги потребителю, путем самостоятельного исполнения работ или заключения договора с организацией, осуществляющей соответствующий вид деятельности, а также иные договоры, связанные с исполнением своих обязательств по настоящему договору, в том числе и *от имени Собственника и за его счет*.
- 3.1.8. Обеспечить надлежащее содержание и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.
- 3.1.9. Предоставлять потребителю коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и настоящим договором.
- 3.1.10. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг потребителям, в том числе и *от имени Собственника и за его счет*. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, их исполнением, качеством и количеством поставляемых коммунальных ресурсов, а также вести их учет.
- 3.1.11. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций.
- 3.1.12. При наличии общедомового прибора учета коммунальных ресурсов (далее – прибор учета) ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях общедомовых, индивидуальных, общих квартирных приборов учета в течение не менее 3 лет.
- 3.1.13. Принимать от потребителей показания индивидуальных, общих квартирных приборов учета непосредственно или способами, предусмотренными законодательством, и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги.
- 3.1.14. Проводить проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных, общих квартирных приборов учета, факта их наличия или отсутствия.
- 3.1.15. Проводить проверки в порядке и сроки, установленными законодательством и настоящим договором, достоверности представленных потребителями сведений о показаниях индивидуальных, общих квартирных приборов учета, а также в случае непредставления потребителем исполнителю показаний индивидуальных, общих квартирных приборов учета более 3 месяцев подряд.
- 3.1.17. Согласовать с потребителем устно время доступа в занимаемое им жилое помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать:
- дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения; номер телефона, по которому потребитель вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления; должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ;
- 3.1.18. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные нормативными актами сроки.
- 3.1.19. Принимать в порядке и сроки, установленные законодательством, сообщения потребителей о факте предоставления услуг, выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки.

20. Представлять потребителю 1 раз в квартал в платежных документах информацию, указанную в подпункте з) п. 31 Правил №354.

21. Информировать Потребителей в порядке и в сроки, которые установлены законодательством, о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.22. Информировать Потребителя о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.23. Предоставить Собственнику (потребителю) путем указания в настоящем договоре, а также путем размещения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома, а также на досках объявлений, расположенных в помещении Управляющей организации в месте, доступном для всех собственников, информацию, указанную в подпункте п) п. 31 Правил №354.

3.1.24. Информировать путем размещения на досках объявлений Собственника об изменении размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, за коммунальные и другие услуги не позднее чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за помещение и коммунальные услуги.

3.1.25. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и текущего ремонта общего имущества, предоставления коммунальных услуг.

3.1.26. Обеспечить доставку Собственникам (потребителям) платежных документов не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим оплачиваемым месяцем,

3.1.27. Принимать плату за содержание, текущий и капитальный ремонт, а также плату за управление многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги.

3.1.28. Производить в установленном законодательстве порядке уменьшение размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, в случае оказания услуг, выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.29. Производить в установленном законодательстве порядке расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении.

3.1.30. Организовать заключение с соответствующими учреждениями (органами) договоров для возмещения Собственнику, иным лицам, пользующимся помещениями, разницы в оплате жилищно-коммунальных услуг по настоящему договору, плата которых законодательно установлена ниже платы, в порядке, установленном законодательством.

3.1.31. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников о передаче возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры.

3.1.32. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе настоящим договором.

3.2. Управляющая организация вправе:

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

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации, предоставленной Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству.

3.2.3. Взыскивать с должников сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.4. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества собственников многоквартирного дома на основании перечня работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений.

3.2.5. Требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое потребителем жилое помещение представителей исполнителя для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

3.2.6. Требовать от потребителя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение представителей исполнителя в случаях, указанных в пункте 3.2.5. настоящего договора;

3.2.7. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном законодательством, подачу потребителю коммунальных ресурсов.

3.2.8. Для исполнения обязательств по настоящему Договору привлекать третьих лиц.

3.2.9. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе настоящим договором.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно, до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, и полностью вносить плату за помещение 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 законодательством.

- 3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в поселке Кузнечное более 24 часов.
- 3.3.3. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу исполнителя.
- 3.3.4. При обнаружении неисправностей, поврежденных приборов учета, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу исполнителя.
- 3.3.5. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 26-го числа текущего месяца.
- 3.3.6. Обеспечивать проведение проверок установленных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав исполнителя о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки.
- 3.3.7. Допускать представителей исполнителя, представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с исполнителем в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;
- 3.3.8. Допускать исполнителя в занимаемое жилое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих квартирных приборов учета, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета.
- 3.3.9. Информировать исполнителя об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 3 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.
- 3.3.10. Соблюдать следующие требования:
- а) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
 - б) запрещено самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом;
 - в) запрещено самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета без согласования с Управляющей организацией;
 - г) не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения исполнителя;
 - д) не осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;
 - е) несанкционированно не подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;
 - ж) 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;
 - з) 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.
- 3.3.11. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе настоящим договором.
- 3.4. Собственник имеет право:**
- 3.4.1. Получать услуги в необходимых объемах и надлежащего качества.
- 3.4.2. Требовать от исполнителя проведения проверок качества предоставляемых услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.
- 3.4.3. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственников, оформленное в письменном виде.
- 3.4.4. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.
- 3.4.5. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и (или) невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с настоящим договором.
- 3.4.6. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и настоящим договором.

- 3.4.7. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору.
- 3.4.8. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего договора.
- 3.4.9. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.
- 3.4.10. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе настоящим договором.

4. Цена договора и порядок расчетов

- 4.1. Плата за управление многоквартирным домом, содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается соразмерно доле собственника в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома.
- 4.2. Размер платы за управление многоквартирным домом, содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.
- 4.3. Доходы от аренды общего имущества являются транзитными и используются на цели принятие общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, а в случае отсутствия такого решения - по решению управляющей организации должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
- 4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов), с учетом Правил о предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденных Правительством Российской Федерации.
- Расчет размера платы за коммунальные услуги указан в приложении №6 к настоящему договору.
- 4.6. Плата за коммунальные услуги является транзитной и подлежит перечислению ресурсоснабжающей организации, с которой исполнитель заключает договор на поставку коммунальных ресурсов, в том числе от имени и за счет Потребителя.
- 4.7. В случае изменения в установленном законодательством порядке платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, нормативов потребления и тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов местного самоуправления.
- 4.8. Потребитель коммунальных услуг в многоквартирном доме в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды).
- 4.9. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги.
- 4.10. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном Правительством Российской Федерации и настоящим договором.
- 4.11. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме №491 и положениями настоящего договора.
- 4.12. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и настоящим договором.
- 4.13. Перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется исполнителем также в случаях и в порядке, указанным в пунктах 9.10. и 9.11. настоящего договора.
- 4.14. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.
- 4.15. Плата за управление многоквартирным домом, содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома и за коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим

месяцем, на основании платежных документов, выставяемых Управляющей организацией. Примерная форма платежных документов устанавливается Министерством регионального развития Российской Федерации.

4.16. Сумма начисленных пеней указывается в отдельном платежном документе.

4.17. Доставка Собственникам (потребителям) платежных документов осуществляется Управляющей компанией не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим оплачиваемым месяцем, по месту нахождения помещения Собственника (потребителя) или иному адресу, указанному Собственником (потребителем), любым доступным способом.

4.18. Собственник вносит плату за управление многоквартирным домом, содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги Управляющей организации на ее расчетный счет, указанный в платежном документе, либо в кассу приема платежей Управляющей организации, расположенную по адресу: пгт Кузнечное Ленинградской области Приозерского района, ул. Молодежная, дом №11, а также иным, предусмотренным законодательством, способом.

5. Порядок определения количества потребленного коммунального ресурса

5.1. Учет объема (количества) коммунальных услуг, предоставленных потребителю, осуществляется с использованием индивидуальных, общих (квартирных), приборов учета.

5.2. Оснащение жилого помещения приборами учета, ввод установленных приборов учета в эксплуатацию, их надлежащая техническая эксплуатация, сохранность и своевременная замена должны быть обеспечены собственником жилого помещения.

Ввод установленного прибора учета в эксплуатацию, то есть документальное оформление прибора учета в качестве прибора учета, по показаниям которого осуществляется расчет размера платы за коммунальные услуги, осуществляется исполнителем на основании заявки собственника жилого помещения, поданной исполнителю.

Установленный прибор учета должен быть введен в эксплуатацию не позднее месяца, следующего за датой его установки. Исполнитель обязан осуществлять расчет размера платы за соответствующий вид коммунальной услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета начиная со дня, следующего за днем ввода прибора учета в эксплуатацию.

5.3. При отсутствии индивидуального или общего квартирного прибора учета количество коммунальных услуг, предоставленных потребителю, определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг и исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, утверждаемых органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации:

а) При отсутствии индивидуального или общего (квартирного) прибора учета **холодной воды, горячей воды, электрической энергии** количество коммунальных услуг, предоставленных потребителю по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, электроснабжению, определяется исходя из нормативов потребления коммунальной услуги и количества постоянно и временно проживающих в жилом помещении.

б) При отсутствии индивидуального или общего (квартирного) прибора учета **тепловой энергии** количество коммунальных услуг, предоставленных потребителю, определяется исходя из норматива потребления коммунальной услуги и площади жилого помещения (или доли этой площади в общей площади всех помещений многоквартирного дома), принадлежащего собственнику.

в) При отсутствии индивидуального или общего квартирного прибора учета **сточных бытовых вод** количество сточных бытовых вод рассчитывается исходя из сумм объемов холодной и горячей воды, предоставленных в таком жилом помещении и определенных по показаниям индивидуальных или общих квартирных приборов учета холодной и горячей воды за расчетный период, а при отсутствии приборов учета холодной и горячей воды - исходя из норматива водоотведения и количества постоянно и временно проживающих в жилом помещении, принадлежащем собственнику (потребителю).

5.4. Количество коммунальной услуги, предоставленное за расчетный период на **общедомовые нужды**, рассчитывается и распределяется между потребителями пропорционально размеру общей площади принадлежащего (находящегося в его пользовании) каждому потребителю жилого помещения в многоквартирном доме.

Расчет количества коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, определяется по формулам, указанным в приложении №6 к настоящему договору.

5.5. Учет количества коммунальных услуг, предоставленных потребителю, за расчетный период, определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса потребителем, определенного по показаниям индивидуального или общего квартирного прибора учета за период не менее 1 года (для отопления - исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления), а если период работы прибора учета составил меньше 1 года, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев (для отопления - не менее 3 месяцев отопительного периода) в следующих случаях и за указанные расчетные периоды:

а) в случае выхода из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета либо истечения срока его эксплуатации, определяемого периодом времени до очередной поверки, - начиная с даты, когда наступили указанные события, а если дату установить невозможно, - то начиная с расчетного периода, в котором наступили указанные события, до даты, когда был возобновлен учет коммунального ресурса путем введения в эксплуатацию соответствующего установленным требованиям индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета, но не более 3 расчетных периодов подряд для жилого помещения;

б) в случае непредставления потребителем, на котором лежит обязанность по передаче исполнителю показаний индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета за расчетный период, таких показаний в

установленные настоящим договором сроки - начиная с расчетного периода, за который потребителем не предоставлены показания прибора учета до расчетного периода (включительно), за который потребитель предоставил исполнителю показания прибора учета, но не более 3 расчетных периодов подряд;

в) в случае, указанном в подпункте "д" пункта 6.3. настоящего договора - начиная с даты, когда исполнителем был составлен акт об отказе в допуске к прибору учета (распределителям) до даты проведения проверки в соответствии с подпунктом "е" пункта 6.3. настоящего договора, но не более 3 расчетных периодов подряд.

По истечении указанного в данном пункте предельного количества расчетных периодов, за которые плата за коммунальную услугу определяется по данным, предусмотренным указанным пунктом, плата за коммунальную услугу рассчитывается в соответствии с пунктом 5.3. настоящего раздела исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

6. Порядок проведения проверок состояния приборов учета коммунальных ресурсов и правильности снятия их показаний

6.1. Исполнитель обязан:

а) проводить проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных, общих квартирных приборов учета, факта их наличия или отсутствия;

б) проводить проверки достоверности представленных потребителями сведений о показаниях индивидуальных, общих квартирных приборов учета путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки.

6.2. Проверки, указанные в пункте 6.1., должны проводиться исполнителем не реже 1 раза в год, а если проверяемые приборы учета расположены в жилом помещении потребителя, то не чаще 1 раза в 3 месяца.

При непредставлении потребителем исполнителю показаний индивидуального или общего (квартирного) прибора учета более 3 месяцев подряд исполнитель не позднее 15 дней со дня истечения указанного 3-месячного срока обязан провести проверку и снять показания прибора учета.

6.3. Проверка, если для ее проведения требуется доступ в жилое помещение потребителя, осуществляется исполнителем в следующем порядке:

а) исполнитель направляет потребителю письменное извещение с предложением сообщить об удобных для потребителя дате и времени допуска исполнителя для совершения проверки и разъяснением последствий бездействия потребителя или его отказа в допуске исполнителя к приборам учета;

б) потребитель обязан в течение 7 календарных дней со дня получения указанного извещения сообщить исполнителю об удобных для потребителя дате и времени в течение последующих 10 календарных дней, когда потребитель может обеспечить допуск исполнителя в занимаемое им жилое помещение для проведения проверки;

в) при невыполнении потребителем обязанности, указанной в подпункте "б" настоящего пункта, исполнитель повторно направляет потребителю письменное извещение, а потребитель обязан в течение 7 календарных дней со дня получения такого извещения сообщить исполнителю, информацию, указанную в подпункте "б" настоящего пункта;

г) исполнитель в согласованные с потребителем дату и время обязан провести проверку и составить акт проверки и передать 1 экземпляр акта потребителю. Акт проверки подписывается исполнителем и потребителем, а в случае отказа потребителя от подписания акта - исполнителем и 2 незаинтересованными лицами;

д) если потребитель не ответил на повторное уведомление исполнителя либо 2 и более раза не допустил исполнителя в занимаемое им жилое помещение в согласованные потребителем дату и время, исполнитель составляет акт об отказе в допуске к прибору учета. Акт об отказе в допуске исполнителя к приборам учета, расположенным в жилом помещении потребителя, подписывается исполнителем и потребителем, а в случае отказа потребителя от подписания акта - исполнителем и 2 незаинтересованными лицами. В акте указываются дата и время прибытия исполнителя для проведения проверки, причины отказа потребителя в допуске исполнителя к приборам учета (если потребитель заявил исполнителю о таких причинах), иные сведения, свидетельствующие о действиях (бездействии) потребителя, препятствующих исполнителю в проведении проверки. Исполнитель обязан передать 1 экземпляр акта потребителю;

е) исполнитель обязан в течение 10 дней после получения от потребителя, в отношении которого оставлен акт об отказе в допуске к прибору учета, заявления о готовности допустить исполнителя в помещение для проверки провести проверку, составить акт проверки и передать 1 экземпляр акта потребителю. Акт проверки подписывается исполнителем и потребителем, а в случае отказа потребителя от подписания акта - исполнителем и 2 незаинтересованными лицами.

7. Требования к качеству предоставленных коммунальных услуг

Требования к качеству коммунальных услуг и нормативно-правовые акты, устанавливающие требования к качеству коммунальных услуг, указаны в приложении №5 к настоящему договору.

8. Порядок установления факта предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность

8.1. При обнаружении исполнителем факта предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими

установленную продолжительность в связи с нарушениями (авариями), возникшими в работе внутридомовых инженерных систем и (или) централизованных сетей инженерно-технологического обеспечения, исполнитель обязан зарегистрировать в журнале регистрации таких фактов дату, время начала и причины нарушения качества услуг (если они известны исполнителю). Если исполнителю такие причины неизвестны, то исполнитель обязан незамедлительно принять меры к их выяснению.

В течение суток с момента обнаружения указанных фактов исполнитель обязан проинформировать потребителей о причинах и предполагаемой продолжительности нарушения качества услуг.

Дату и время возобновления предоставления потребителю услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг надлежащего качества исполнитель обязан зарегистрировать в журнале учета таких фактов.

8.2. При обнаружении факта нарушения качества услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и коммунальной услуги потребитель уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу исполнителя.

8.3. Сообщение о нарушении качества услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и коммунальной услуги может быть сделано потребителем в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации аварийно-диспетчерской службой. При этом потребитель обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес помещения, где обнаружено нарушение качества услуги, и вид такой услуги. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан сообщить потребителю сведения о лице, принявшем сообщение потребителя (фамилию, имя и отчество), номер, за которым зарегистрировано сообщение потребителя, и время его регистрации.

8.4. В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы исполнителя известны причины нарушения качества услуги, он обязан немедленно сообщить об этом обратившемуся потребителю и сделать соответствующую отметку в журнале регистрации сообщений.

8.5. В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы исполнителя не известны причины нарушения качества услуги он обязан согласовать с потребителем дату и время проведения проверки факта нарушения качества услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и коммунальной услуги. При этом работник аварийно-диспетчерской службы обязан немедленно после получения сообщения потребителя уведомить ресурсоснабжающую организацию, у которой исполнитель приобретает коммунальный ресурс для предоставления потребителям коммунальной услуги, дату и время проведения проверки.

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

8.6. По окончании проверки составляется акт проверки.

Если в ходе проверки факт нарушения качества услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и коммунальной услуги не подтвердится, то в акте проверки указывается об отсутствии факта нарушения качества услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и коммунальной услуги.

Если в ходе проверки возник спор относительно факта нарушения качества коммунальной услуги и (или) величины отступления от установленных в приложении №5 к настоящему договору параметров качества коммунальной услуги, то акт проверки составляется в порядке, установленном пунктом 110 Правил №354.

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

Расходы на проведение экспертизы, инициированной потребителем, несет исполнитель. Если в результате экспертизы, инициированной потребителем, установлено отсутствие факта нарушения качества коммунальной услуги, то потребитель обязан возместить исполнителю расходы на ее проведение. Расходы на проведение экспертизы, инициированной иным участником проверки, несет такой участник.

Акт проверки составляется в количестве экземпляров по числу заинтересованных лиц, участвующих в проверке, подписывается такими лицами (их представителями), 1 экземпляр акта передается потребителю (или его представителю), второй экземпляр остается у исполнителя, остальные экземпляры передаются заинтересованным лицам, участвующим в проверке.

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

8.7. Датой и временем, начиная с которых считается, что услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и коммунальная услуга предоставляется с нарушениями качества, являются:

а) дата и время обнаружения исполнителем факта нарушения качества услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и коммунальной услуги, указанные исполнителем в журнале учета таких фактов;

б) дата и время доведения потребителем до сведения аварийно-диспетчерской службы сообщения о факте нарушения качества услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и коммунальной услуги, указанные исполнителем в журнале регистрации сообщений потребителей, если в ходе проведенной в соответствии с настоящим разделом проверки такой факт будет подтвержден, в том числе по результатам проведенной экспертизы;

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

8.8. Период нарушения качества коммунальной услуги считается окончанным:

а) с даты и времени установления исполнителем факта возобновления предоставления услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома и коммунальной услуги надлежащего качества всем потребителям, указанных исполнителем в журнале регистрации таких фактов;

б) с даты и времени доведения потребителем до сведения аварийно-диспетчерской службы исполнителя сообщения о возобновлении предоставления ему услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома и коммунальной услуги надлежащего качества;

в) с даты и времени, указанных в акте о результатах проверки по итогам устранения причин нарушения качества услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и коммунальной услуги, составленном в соответствии с пунктами настоящего раздела;

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

8.10. После устранения причин нарушения качества услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и коммунальной услуги исполнитель обязан удостовериться в порядке, установленном пунктом 113 Правил №354, в том, что потребителю предоставляются услуги надлежащего качества в необходимом объеме.

9. Порядок перерасчета размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и платы за коммунальные услуги

9.1. В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, управляющая организация обязан снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений, платы за коммунальные услуги в порядке, установленном настоящим договором и Правилами, утвержденными постановлениями Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г. №491, от 06.05.2011г. №354.

9.2. Факт выявления ненадлежащего качества оказанных услуг и выполненных работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за коммунальные услуги.

9.2. Собственники помещений вправе обратиться с заявлением об изменении размера платы к Управляющей организацией. Заявление об изменении размера платы может быть направлено в письменной форме или сделано устно в течение 6 месяцев после соответствующего нарушения и подлежит обязательной регистрации лицом, которому оно направлено.

9.3. Управляющая организация обязана в течение 2 рабочих дней с даты получения заявления направить собственнику помещения извещение о дате его получения заявления, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин отказа.

При личном обращении на экземпляре заявления собственника помещения делается отметка о дате его приема и регистрационном номере.

9.4. В случаях установления факта ненадлежащего качества оказанных услуг и выполненных работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ размер платы за содержание и ремонт жилого помещения уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения. Размер уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется по формуле:

$$\Delta P = \frac{P_y}{n_m} \times n_d,$$

где:

ΔP - размер уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения (рублей);

P_y - стоимость соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения (рублей);

n_m - количество календарных дней в месяце;

n_d - количество полных календарных дней, в течение которых оказывались и (или) выполнялись услуги или работы ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

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

Условия и порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, приведены в приложении N 5 к настоящему договору.

9.6. При перерывах в предоставлении коммунальной услуги, превышающих установленную продолжительность, а также при перерывах в предоставлении коммунальной услуги для проведения ремонтных и профилактических работ в пределах установленной продолжительности перерывов размер платы за такую коммунальную услугу, рассчитываемый при отсутствии общедомового, индивидуального или общего квартирного прибора учета, снижается на размер платы за объем непредоставленной коммунальной услуги.

9.7. Объем непредоставленной в течение расчетного периода коммунальной услуги на общедомовые нужды в многоквартирном доме при отсутствии общедомового прибора учета рассчитывается исходя из продолжительности непредоставления коммунальной услуги и норматива потребления коммунальной услуги на общедомовые нужды.

Объем непредоставленной в течение расчетного периода коммунальной услуги потребителю в жилом помещении при отсутствии индивидуального или общего квартирного прибора учета рассчитывается исходя из продолжительности непредоставления коммунальной услуги и норматива потребления коммунальной услуги.

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

9.8. При предоставлении в расчетном периоде коммунальной услуги ненадлежащего качества размер платы за такую коммунальную услугу подлежит уменьшению на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления такой коммунальной услуги ненадлежащего качества.

Размер платы, исчисленный суммарно за каждый период предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества, определяется как произведение размера платы за коммунальную услугу, определенного за расчетный период в соответствии с приложением №6 к настоящему договору, и отношения продолжительности предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества в указанном расчетном периоде к общей продолжительности предоставления коммунальной услуги в таком расчетном периоде.

9.9. При применении двухставочных тарифов плата за коммунальную услугу снижается:

а) при проведении ремонтных и профилактических работ, которые влекут перерывы в предоставлении коммунальных услуг и продолжительность таких перерывов не превышает сроки, установленные в приложении №5 к настоящему Правилам, - только в отношении переменной составляющей платы за коммунальную услугу, которая определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственном регулировании тарифов исходя из объемов потребления соответствующего вида коммунального ресурса;

б) при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в том числе в связи с проведением ремонтных и профилактических работ, - в отношении всех составляющих платы за коммунальную услугу.

9.10. Если в ходе проводимой исполнителем проверки достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях индивидуальных, общих квартирных комнатных приборов учета и (или) проверки их состояния исполнителем будет установлено, что имеются расхождения между показаниям проверяемого прибора учета и объемом коммунального ресурса, который был предъявлен потребителем исполнителю, то исполнитель обязан произвести перерасчет размера платы за коммунальную услугу и направить потребителю требование о внесении доначисленной платы за предоставленные потребителю коммунальные услуги либо уведомление о размере платы за коммунальные услуги, излишне начисленной потребителю. Излишне уплаченные потребителем суммы подлежат зачету при оплате будущих расчетных периодов.

Перерасчет размера платы должен быть произведен исходя из снятых исполнителем в ходе проверки показаний проверяемого прибора учета.

9.11. При обнаружении осуществленного с нарушением установленного порядка подключения (далее - несанкционированное подключение) внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам исполнитель обязан незамедлительно устранить (демонтировать) такое несанкционированное подключение и произвести доначисление платы за коммунальную услугу для потребителя, в интересах которого совершено такое подключение, за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги.

Доначисление размера платы в этом случае должно быть произведено исходя из объемов коммунального ресурса, рассчитанных как произведение мощности несанкционированно подключенного оборудования (для водоснабжения и водоотведения - по пропускной способности трубы) и его круглосуточной работы за период начиная с даты осуществления такого подключения, указанной в акте о выявлении несанкционированного подключения, составленном исполнителем с привлечением соответствующей ресурсоснабжающей организации, до даты устранения исполнителем такого несанкционированного подключения.

При обнаружении исполнителем факта несанкционированного вмешательства в работу индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета, расположенного в жилом помещении потребителя, повлекшего

искажение показаний такого прибора учета, исполнитель обязан прекратить использование показаний такого прибора учета при расчетах за коммунальную услугу и произвести перерасчет размера платы за коммунальную услугу для потребителя исходя из объемов коммунального ресурса, рассчитанных как произведение мощности имеющегося ресурсопотребляющего оборудования (для водоснабжения и водоотведения - по пропускной способности трубы) и его круглосуточной работы за период начиная с даты несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, указанной в акте проверки состояния прибора учета, составленном исполнителем с привлечением соответствующей ресурсоснабжающей организации, до даты устранения такого вмешательства.

Если дату осуществления несанкционированного подключения или вмешательства в работу прибора учета установить невозможно, то доначисление должно быть произведено начиная с даты проведения исполнителем предыдущей проверки, но не более чем за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором выявлено несанкционированное подключение или вмешательство в работу прибора учета.

10. Порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении, не оборудованном индивидуальным и (или) общим (квартирным) прибором учета

10.1. При временном, то есть более 5 полных календарных дней подряд, отсутствии потребителя в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, осуществляется перерасчет размера платы за предоставленную потребителю в таком жилом помещении коммунальную услугу, за исключением коммунальной услуги по отоплению и газоснабжению на цели отопления жилых помещений.

10.2. Размер платы за коммунальную услугу по водоотведению подлежит перерасчету в том случае, если осуществляется перерасчет размера платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению и (или) горячему водоснабжению.

10.3. Не подлежит перерасчету в связи с временным отсутствием потребителя в жилом помещении размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды.

10.4. При применении двухставочных тарифов перерасчет размера платы за коммунальные услуги производится только в отношении переменной составляющей платы, которая определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственном регулировании тарифов исходя из объемов потребления коммунальных ресурсов. Постоянная составляющая платы, приходящаяся на занимаемое потребителем жилое помещение, не подлежат перерасчету в связи с временным отсутствием потребителя в жилом помещении, если иное не установлено законодательством Российской Федерации о государственном регулировании тарифов.

10.5. Перерасчет размера платы за коммунальные услуги производится пропорционально количеству дней периода временного отсутствия потребителя, которое определяется исходя из количества полных календарных дней его отсутствия, не включая день выезда из жилого помещения и день прибытия в жилое помещение.

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

В случае подачи заявления о перерасчете до начала периода временного отсутствия потребителя перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется исполнителем за указанный в заявлении период временного отсутствия потребителя, но не более чем за 6 месяцев. Если период временного отсутствия потребителя продолжается по истечении 6 месяцев, потребитель может подать заявление о перерасчете за последующие расчетные периоды, но не более чем за 6 месяцев.

10.7. В заявлении о перерасчете указываются фамилия, имя и отчество каждого временно отсутствующего потребителя, день начала и окончания периода его временного отсутствия в жилом помещении.

К заявлению о перерасчете должны прилагаться документы, подтверждающие продолжительность периода временного отсутствия потребителя.

Перечень и требования к документам, подтверждающих продолжительность периода временного отсутствия потребителя по месту постоянного жительства, указан в Правилах о порядке предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации.

10.8. В случае если на период временного отсутствия потребителя исполнителем по обращению потребителя было произведено отключение и опломбирование запорной арматуры, отделяющей внутриквартирное оборудование в жилом помещении потребителя от внутридомовых инженерных систем, и после возвращения потребителя исполнителем в ходе проведенной им проверки был установлен факт сохранности установленных пломб по окончании периода временного отсутствия, то перерасчет размера платы за коммунальные услуги производится без представления потребителем исполнителю документов, подтверждающих продолжительность периода временного отсутствия потребителя по месту постоянного жительства.

11. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг

11.1. При ограничении предоставления коммунальной услуги исполнитель временно уменьшает объем (количество) подачи потребителю коммунального ресурса соответствующего вида и (или) вводит график предоставления коммунальной услуги в течение суток.

При приостановлении предоставления коммунальной услуги исполнитель временно прекращает подачу потребителю коммунального ресурса соответствующего вида.

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

Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг не является расторжением договора.

11.2. Исполнитель ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления потребителя в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;

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

в) выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;

г) использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей, - с момента выявления нарушения;

д) получения исполнителем предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям - со дня, указанного в документе соответствующего органа.

11.3. В случаях, указанных в подпунктах "а" и "б" пункта 11.2, исполнитель обязан зарегистрировать в журнале учета дату, время начала (окончания) и причины ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг, а также в течение суток с даты ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг проинформировать потребителей о причинах и предполагаемой продолжительности ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг.

11.4. Исполнитель ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом потребителя, в случае:

а) неполной оплаты потребителем коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя в порядке, указанном в настоящем разделе;

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

11.5. Под неполной оплатой потребителем коммунальной услуги понимается наличие у потребителя задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 3 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса.

11.6. Исполнитель в случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги вправе после письменного предупреждения потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление такой коммунальной услуги в следующем порядке:

а) исполнитель в письменной форме направляет потребителю-должнику предупреждение о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 30 дней со дня передачи потребителю указанного предупреждения предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено;

б) при непогашении потребителем-должником задолженности в течение установленного в предупреждении срока исполнитель при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении коммунальной услуги с предварительным (за 3 суток) письменным извещением потребителя-должника;

в) при отсутствии технической возможности введения ограничения либо при непогашении образовавшейся задолженности и по истечении 30 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги исполнитель приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги, за исключением отопления, а в многоквартирных домах также за исключением холодного водоснабжения - с предварительным (за 3 суток) письменным извещением потребителя-должника.

11.7. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней со дня устранения причин, на основании которых было введено приостановление предоставления коммунальных услуг

11.8. Ограничение или приостановление исполнителем предоставления коммунальной услуги, которое может привести к нарушению прав на получение коммунальной услуги надлежащего качества потребителем, полностью выполняющим обязательства, установленные законодательством Российской Федерации и договором, не допускается, за исключением случаев, указанных в подпунктах "а", "б" и "д" пункта 11.2 и пункте "б" пункта 11.4. настоящего раздела.

12. Ответственность сторон договора

12.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

12.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также платы за коммунальные услуги, собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

12.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника (потребителя) лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе начислить плату.

12.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы.

13. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего договора

13.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями.

13.2. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями настоящего раздела договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника 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.

13.3. В случаях нарушения условий договора по требованию любой из Сторон договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества оказанных услуг и выполненных работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставленных коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, общему имуществу многоквартирного дома;
- неправомерные действия Собственника.

В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

13.4. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного дня с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя)); описание (при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

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

14. Порядок изменения и расторжения Договора

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

14.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения об изменении способа управления этим домом;

- если управляющая организация не выполняет условий настоящего договора и собственники помещений на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме приняли решение о выборе иной управляющей организации.

В этих случаях Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

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

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

14.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон; в судебном порядке; в случае смерти Собственника - со дня смерти; в случае ликвидации Управляющей организации; в связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать; по обстоятельствам непреодолимой силы.

14.4. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

14.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

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

15. Особые условия

Все споры, возникшие из 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.

16. Форс-мажор

16.1. 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: пожар, умышленные действия проживающих в доме лиц, аварии не по вине Управляющей организации, наводнения, террористические акты и др. техногенные и природные катастрофы, не связанные с деятельностью Сторон Договора, военные действия и иные независимые от Сторон обстоятельства.

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

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

17. Организация общего собрания

17.1. Решение об организации общего собрания собственников помещений многоквартирного дома принимается Советом дома.

17.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении общего собрания под роспись, либо помещением информации на доске объявлений.

17.3. Внеочередное общее собрание может проводиться по инициативе собственника помещения.

17.4. Протокол ежегодного общего собрания помещений многоквартирного дома находится на хранении управляющей организации.

18. Срок действия Договора

18.1. Договор заключен на 5 лет и вступает в действие по истечению 30 дней со дня направления Управляющей организацией Собственнику экземпляра подписанного настоящего договора заказным письмом или иным законным способом и совершением Сторонами конклюдентных действий с даты договора.

18.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

18.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

18.4. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

Приложение:

1. Перечень конструктивных элементов и внутридомовых инженерных сетей, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.
2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего в многоквартирном доме.