

Договор управления многоквартирным домом

д. Красноозерное

«___» _____ 20__ г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ленинградская область, Приозерский район, д. Красноозерное, ул. Школьная, д.8а, именуемые в дальнейшем – **собственники помещений или собственники**,

и Закрытое акционерное общество (ЗАО) «ТВЭЛОблСервис», действующее на основании лицензии № 051, выданной 06 апреля 2015 года Комитетом государственного жилищного контроля и надзора Ленинградской области, в лице Генерального директора Самойловой Наталии Николаевны действующего(ей) на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее – многоквартирный дом) на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол ОСС от 15.04.2017г № 65), заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора и общие положения

1.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений в течение срока действия Договора за плату обязуется: осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а именно:

а) выполнять работы и услуги по управлению многоквартирным домом (далее - услуги по управлению многоквартирным домом), оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее имущество в многоквартирном доме или общее имущество) в порядке, установленном в разделе 4.1. Договора;

б) оказывать услуги по организации выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в порядке, указанном в разделе 4.2 Договора, и выполнять такие работы в случаях, указанных в разделе 4.1. Договора.

в) обеспечивать предоставление коммунальных услуг, кроме услуг электроснабжения и газоснабжения собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме (далее – потребителям), в порядке, установленном в разделе 4.3. Договора;

г) осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность (далее – иная деятельность), в порядке, установленном в разделе 4.4 Договора.

1.2. Основные характеристики многоквартирного дома на момент заключения Договора и границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации при исполнении Договора приведены в Приложении № 3 к Договору.

1.3. Состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние указаны в Приложении № 4 к Договору.

1.4. Управление многоквартирным домом, исходя из его технического состояния и задания собственников помещений, осуществляется по Договору в целях обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

1.5. Местом исполнения Договора является место нахождения многоквартирного дома, адрес которого указан в преамбуле к Договору.

2. Сроки начала и окончания деятельности по управлению многоквартирным домом по Договору

2.1. Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами. При этом собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений выступают в качестве Стороны Договора. Порядок подписания Договора и условия хранения Договора установлены в п. 11.1 Договора.

2.2. Договор заключен на срок 5 лет с даты принятия решения общего собрания собственников о согласовании условий договора управления многоквартирным домом Управляющей организацией.

2.3. С даты заключения договора, определяемой в соответствии с пунктом 2.2. Договора, положения Договора становятся обязательными для исполнения всеми собственниками помещений.

2.4. Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, обеспечению предоставления коммунальных услуг, а также к осуществлению иной деятельности - с даты начала управления многоквартирным домом, а к предоставлению коммунальных услуг – с даты начала поставки коммунальных ресурсов, определяемой в договорах о приобретении коммунальных ресурсов, заключенных Управляющей организацией с ресурсоснабжающими организациями в случаях, установленных жилищным законодательством и Договором, но не ранее даты начала управления многоквартирным домом.

2.5. Действие Договора прекращается в порядке, указанном в разделе 9 Договора.

2.6. Если за 60 дней до окончания срока действия Договора ни одна из Сторон не заявит другой Стороне о прекращении Договора, Договор считается продленным на новый срок, указанный в п.2.2 Договора, на условиях, действующих на дату окончания срока, указанного в п.2.2. Договора.

3. Порядок взаимодействия собственников помещений и Управляющей организации при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом

3.1. Собственники помещений и Управляющая организация при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом обязаны руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами гражданского и иного законодательства.

На отношения Сторон по Договору распространяются положения главы 37 ГК РФ, регулирующих отношения по договору подряда, главы 39 ГК РФ, регулирующих отношения по договору возмездного оказания услуг, а также главы 49 ГК РФ и 52 ГК РФ, регулирующих отношения по агентскому договору с элементами договора поручения в случаях, указанных в п. 3.10 и п.4.1.8 Договора.

При исполнении Договора Стороны обеспечивают соблюдение требований:

- Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (далее – Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами или в соответствующей их части – Стандарты управления многоквартирным домом)

- Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила содержания общего имущества или Правила изменения размера платы)

- Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290 (далее – Минимальный перечень работ, услуг и (или) Правила оказания услуг, выполнения работ)

- Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2006г. № 354 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг).

- Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 14 мая 2013г. № 410 (далее – Правила пользования газом).

- нормативными правовыми актами Правительства Ленинградской области, содержащими обязательные для исполнения собственниками помещений и Управляющей организацией правила в сфере управления многоквартирным домом.

3.2. Информация об Управляющей организации, в т.ч. о её службах, включая информацию об аварийно-диспетчерской службе, контактных телефонах, режиме работы и другая, включая информацию о территориальных органах государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля, приведена в Приложении № 1 к Договору.

3.3. Информация о всех собственниках помещений в многоквартирном доме указывается Управляющей организацией на дату заключения Договора в Реестре собственников помещений, составляемом по форме, приведенной в Приложении № 2 к Договору. Актуализация указанной информации, а также сбор, обработка и хранение информации о собственниках помещений и иных лицах, пользующихся помещениями в многоквартирном доме осуществляется Управляющей организацией в соответствии со Стандартами управления многоквартирным домом путем ведения аналогичного реестра.

3.4. Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов, передаваемых Управляющей организации для целей исполнения Договора, приведен в Приложении № 18 к Договору. При отсутствии достаточной документации с начала управления многоквартирным домом, Управляющая организация самостоятельно осуществляет необходимые действия для её получения.

3.5. Состав информации, связанной с исполнением Договора, порядок, случаи и сроки ее представления Управляющей организацией собственникам помещений и иным потребителям указаны в Приложении № 5 к Договору.

3.6. Собственники помещений в целях взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом определяют уполномоченных лиц. Информация о таких лицах, их контактных телефонах, сроке действия полномочий, а также порядок изменения такой информации приводятся в Приложении № 6 к Договору.

3.7. Требования к собственникам помещений и к потребителям по обеспечению соблюдения и соблюдению правил пользования помещениями в многоквартирном доме, обеспечивающие исполнение условий Договора, а также требования Собственников и иных потребителей к Управляющей организации, относящиеся к исполнению условий Договора, приведены в Приложении № 7 к Договору.

3.8. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, владеющих (пользующихся) помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства, установлены в Приложении № 8 к Договору и доводятся до сведения потребителей в порядке, указанном в Приложении № 5 к Договору.

3.9. Привлечение Управляющей организацией для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Управляющей организацией самостоятельно с учетом требований Правил оказания услуг, выполнения работ. Привлечение Управляющей организацией специализированных организаций, действующих от своего имени при непосредственном взаимодействии с потребителями в целях исполнения Договора (далее – Представитель Управляющей организации или Представитель), осуществляется в случаях и в порядке, указанных в Приложении № 1 к Договору.

Собственники помещений и иные потребители вправе по спорным вопросам, возникающим у них в отношениях с Представителями Управляющей организации, обращаться для решения таких вопросов к Управляющей организации.

3.10. Управляющая организация обязана осуществить мероприятия, необходимые для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в случае обращения к ней в письменной форме выступающих с инициативой проведения такого собрания собственников помещений, обладающих не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

3.11. В течение срока действия Договора Управляющая организация вправе по своей инициативе созывать и проводить общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.12. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется собственниками помещений и уполномоченными лицами в порядке, установленном в Приложении № 17 к Договору.

3.13. Управляющая организация представляет собственникам помещений ежегодный отчет о выполнении условий Договора по форме, приведенной в Приложении № 16 к Договору, путем его размещения в порядке и в сроки, установленные в Приложении № 5 к Договору.

4. Порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом

4.1. Порядок выполнения работ и оказания услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, порядок их приемки

4.1.1. Перечень выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг (далее – Перечень работ, услуг), включая периодичность и сроки (график) их выполнения, составлен в соответствии с требованиями, указанными в р. III Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом, утвержден решением общего собрания собственников (протокол общего собрания собственников от 15.04.2017 № 65) на весь период действия Договора и приведен в Приложении № 9 к Договору.

4.1.2. Перечень работ, услуг включает работы, услуги, исходящие из Минимального перечня работ, услуг, выполнение (оказание) которых обеспечивает надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме (далее – минимально необходимые работы, услуги), а также дополнительные работы услуги, определяемые заданием собственников и содержит:

а) Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом (раздел 1 «А» Приложения № 9 к Договору);

б) Перечень работ, услуг по содержанию общего имущества, носящие регулярный характер их выполнения (оказания) в течение всего срока действия Договора (раздел 1 «Б» Приложения № 9 к Договору);

в) Перечень работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества с указанием сроков проведения таких работ в первом году действия Договора и года проведения таких работ в последующие годы действия Договора (раздел 2 Приложения № 9 к Договору);

г) планово-договорную стоимость работ, услуг, включенных в Перечень работ, услуг, указанную в разделах 1, 2, 3, 4 Приложения № 9 к Договору;

д) порядок определения размера оплаты за выполнение Перечня работ, услуг (раздел 4 Приложения № 9 к Договору).

4.1.3. Управляющая организация не позднее, чем за месяц до окончания каждого года действия Договора, согласовывает с уполномоченным лицом Перечень работ, услуг на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго, составленный ею по формам, приведенным в Приложении № 9 к Договору, с учетом положений пунктов 5.2., 5.6., 5.7., 6.1.2. Договора.

Указанный Перечень работ, услуг оформляется в виде дополнительного соглашения к Договору в порядке, указанном в п.9.3 Договора и подлежит применению Сторонами начиная с 1 числа месяца, следующего за месяцем окончания каждого года (12 месяцев) действия Договора.

4.1.4. Порядок изменения Перечня работ, услуг, а также случаи отнесения работ к непредвиденным, в т.ч. неотложным работам, устанавливаются в Приложении № 10 к Договору. Управляющая организация обязана выполнить такие работы с уведомлением в разумный срок уполномоченного лица о необходимости их выполнения. Перечень работ, услуг в части включенных в него минимально необходимых работ, услуг не подлежит изменению в течение всего срока действия Договора.

4.1.5. Если в период действия Договора возникнет необходимость выполнения непредвиденных неотложных работ, Управляющая организация обязана выполнить такие работы, а собственники - их оплатить в порядке, указанном в 6.1.5. Договора.

4.1.6. Порядок признания работ, услуг выполненными, невыполненными, выполненными не своевременно, некачественно или не в полном объеме, а также порядок приемки работ, услуг и порядок подписания актов о приемке оказанных услуг, выполненных работ указаны в Приложении № 11 к Договору. Для приемки работ по капитальному ремонту общего имущества дополнительные требования к приемке таких работ и оформлению соответствующего акта могут устанавливаться дополнительными соглашениями, указанными в п.4.2.1. и 4.2.2. Договора.

4.1.7. Акты о приемке оказанных услуг, выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества составляются Управляющей организацией по форме, утвержденной Приказом Минстроя России от 26.10.2015 № 761/пр, а также в случаях, указанных в Приложении №11 к Договору, по форме, приведенной в Приложении № 12 к Договору. Акты о приемке оказанных услуг по управлению многоквартирным домом не составляются.

Управляющая организация предоставляет ежемесячно собственникам помещений - индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам справки о стоимости выполненных работ и оказанных услуг, определяемой в доле, приходящейся на соответствующего собственника, если иной порядок оформления таких справок или актов выполненных работ, оказанных услуг не будет согласован с собственником.

4.1.8. При оказании услуг по управлению многоквартирным домом, Управляющая организация обязана заключать договоры с третьими лицами об использовании общего имущества в многоквартирном доме (в т.ч. договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций). Управляющая организация выступает в таких договорах уполномоченным собственниками лицом и действует в указанном случае от имени собственников в их интересах. Условия договоров об использовании общего имущества утверждаются дополнительно, решением общего собрания.

4.2. Порядок организации выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества

4.2.1. Работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее – работы по капитальному ремонту) выполняются Управляющей организацией или определенной Управляющей организацией подрядной организацией по дополнительному Договору, заключаемому с собственниками помещений в порядке, указанном в п.9.2. Договора.

Такой договор заключается по всем видам и соответственно объемам работ, включенных и не включенных в региональную программу капитального ремонта, оплачиваемых за счет минимального или сверх минимального взноса на капитальный ремонт.

4.2.2. Необходимость проведения непредвиденных неотложных работ по капитальному ремонту определяется Управляющей организацией, о чем Управляющая организация незамедлительно уведомляет уполномоченное лицо и собственников помещений. В указанном случае собственники помещений обязаны заключить с Управляющей организацией дополнительное соглашение к Договору в порядке, указанном в п.9.2. Договора на выполнение соответствующих работ не позднее следующего года, за отчетным после выполнения Управляющей организацией таких работ в т.ч. с условием последующей их оплаты.

4.2.3. Управляющая организация представляет собственникам помещений предложения о необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ по капитальному ремонту, их стоимости, сроках начала их выполнения, о порядке и об источниках их финансирования, в т.ч.: о размере сверх минимального взноса на капитальный ремонт (при необходимости), а также другие предложения, связанные с проведением работ по капитальному ремонту.

По видам работ, включенных в региональную программу капитального ремонта, такие предложения представляются в срок не менее, чем за 6 месяцев до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт в соответствии с региональной программой капитального ремонта.

Предложения о капитальном ремонте по видам и объемам работ, не включенных в региональную программу капитального ремонта или включенных в такую программу и выполнение которых предложено Управляющей организацией в более ранние сроки, чем установлены в региональной программе капитального ремонта, предоставляются собственникам Управляющей организацией по результатам очередных осмотров технического состояния общего имущества.

4.2.4. При проведении работ по капитальному ремонту подрядными организациями, определенными региональным оператором и (или) подрядными организациями, определенными Управляющей организацией, Управляющая организация участвует в приемке таких работ, услуг, в т.ч. путем подписания совместно с уполномоченными собственниками лицом акта о приемке оказанных услуг, выполненных работ. В указанном случае полномочия Управляющей организации действовать от имени собственников подтверждаются выпиской из протокола общего собрания собственников о наделении Управляющей организации такими полномочиями (протокол общего собрания собственников от 20.02.2014г № 7).

4.2.5. При представлении собственникам предложений об источниках финансирования работ по капитальному ремонту Управляющая организация предварительно согласовывает с уполномоченным лицом необходимость внесения и сверх минимального взноса на капитальный ремонт, сроки внесения такого взноса, возможность или необходимость заключения кредитного договора на финансирование работ, не включенных в региональную программу капитального ремонта или включенных в такую программу (*при формировании ФКР на специальном счете*), а также условия такого кредитного договора.

4.2.6. Собственники принимают решение о проведении капитального ремонта по предложениям Управляющей организации, регионального оператора или собственной инициативе в любое время.

4.2.7. Управляющая организация обеспечивает внесение собственниками помещений взносов на капитальный ремонт в порядке, указанном в п.7.11 Договора.

4.3. Порядок предоставления и учет потребления коммунальных услуг

4.3.1. Управляющая организация обеспечивает предоставление потребителям коммунальных услуг, определяемых степенью благоустройства многоквартирного дома, указанных в п.4.3.2 и п.4.3.3 и п.4.3.4 Договора путем обеспечения постоянной готовности инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, к осуществлению поставок коммунальных ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг потребителям в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, а также обеспечения аварийно-диспетчерского обслуживания потребителей, учета и контроля показаний общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, контроля качества коммунальных услуг.

4.3.2. В целях предоставления потребителям коммунальных услуг холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, Управляющая организация заключает договоры ресурсоснабжения с соответствующими ресурсоснабжающими организациями. Управляющая организация обеспечивает предоставление потребителям коммунальных услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами путем заключения договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами со дня возникновения у потребителей обязанности по внесению платы за коммунальные услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами.

4.3.3. До заключения и в случае расторжения договора о приобретении Управляющей организацией у ресурсоснабжающей организации коммунального ресурса для предоставления коммунальных услуг, указанных в п.4.3.2 Договора, соответствующие коммунальные услуги потребителям предоставляются ресурсоснабжающей организацией на условиях, определяемых Правилами предоставления коммунальных услуг.

Коммунальные услуги электроснабжения предоставляются потребителям АО «ПСК» в порядке, который сложился до даты заключения Договора.

Коммунальные услуги электроснабжения предоставляются потребителям ресурсоснабжающей организацией на основании заключенных ею с собственниками помещений договоров энергоснабжения, содержащих условия предоставления коммунальных услуг электроснабжения, сложившихся до 30.06.2015 года. По истечении срока действия таких договоров или при отказе от их исполнения собственниками или ресурсоснабжающей организацией, Управляющая организация заключает договор ресурсоснабжения с соответствующей ресурсоснабжающей организацией и приступает к предоставлению коммунальных услуг электроснабжения потребителям с даты и в порядке, определяемых в соответствии с п.2.4 Договора.

4.3.4. Коммунальные услуги газоснабжения предоставляются потребителям поставщиком газа в соответствии с Правилами поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 21.07.2008 № 549 (с учетом п.13 указанных Правил), а также пп. «б» п.2 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354.

4.3.5. Условия предоставления собственникам помещений и иным потребителям коммунальных услуг определяются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг. Информация об основных положениях таких Правил, а также условия предоставления коммунальных услуг, регулируемые Договором, в т.ч. сроки снятия показаний приборов учета, порядок предоставления соответствующей информации, представление сведений о количестве проживающих и др., представлены в Приложении № 14 к Договору.

4.3.6. Собственники нежилых помещений представляют Управляющей организации информацию о принятом ими порядке покупки коммунальных ресурсов и (или) коммунальных услуг: с заключением договора ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями или без заключения такого договора. При непредставлении такой информации Управляющая организация применяет в отношениях по предоставлению коммунальных услуг к такому собственнику положения, указанные в п.2.5 Приложения № 14 к Договору.

4.3.7. По требованию потребителей Управляющая организация обязана составить акт установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества по форме, приведенной в Приложении № 13 к Договору.

при принятии собственниками решения о распределении сверхнормативного объема коммунальных услуг на ОДН:

4.3.8. При определении платы за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, исходя из показаний общедомовых приборов учета, объем коммунальной услуги в размере его превышения, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над определенным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения на основании соответствующего решения общего собрания (протокол общего собрания собственников от _____ № _____), если иное не будет установлено Законодательством.

4.4. Порядок осуществления иной деятельности

4.4.1. Иная деятельность заключается в обеспечении Управляющей организацией выполнения для отдельных потребителей следующих видов работ и оказания следующих видов услуг (далее – иные работы, услуги):

- а) установка индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета коммунальных ресурсов,
- б) снятие показаний индивидуальных, квартирных приборов учета,
- в) техническое обслуживание индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета,
- г) изготовление и выдача ключей к кодовым замкам подъездов,
- д) выполнение сантехнических и иных ремонтных работ в помещениях, принадлежащих потребителям.

4.4.2. Указанные в п. 4.4.1. Договора работы, услуги выполняются (оказываются) по индивидуальным заявкам потребителей. С условиями и порядком их выполнения (оказания) потребители вправе ознакомиться при непосредственном обращении в Управляющую организацию. При необходимости выполнения (оказания) таких работ, услуг непосредственно в помещении потребителей, соответствующие потребители обязаны обеспечить доступ в помещение, а также к объектам выполнения работ и оказания услуг работникам Управляющей организации или её Представителя.

5. Порядок определения цены Договора, стоимости работ, услуг и порядок оплаты работ, услуг

5.1. Цена Договора определяется ежемесячно исходя из стоимости работ, услуг выполненных, оказанных Управляющей организацией в соответствии с условиями Договора и принятых в порядке, установленном в п.4.1.6 и 4.1.7 Договора, а также из стоимости предоставленных коммунальных услуг, указанных в п.4.3.2 Договора, и стоимости выполненных и оказанных иных работ, услуг по Договору.

5.2. В цену Договора не включаются авансы полученные, признаваемые в целях Договора целевыми средствами, полученными Управляющей организацией от собственников и пользователей помещений в составе платы за содержание жилого помещения, предназначенные для создания резерва на выполнение работ по текущему ремонту общего имущества.

5.3. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг из числа включенных в Перечень работ, услуг, определяется ежемесячно исходя из планово-договорной стоимости работ, услуг, включенных в Перечень работ, услуг, определяемой в порядке, установленном в п.5.6 Договора, с учетом её изменения при несвоевременном, неполном или некачественном выполнении работ, оказании

услуг соразмерно уменьшению платы за содержание жилого помещения, производимому в порядке, установленном в Приложении № 11 к Договору;

5.4. Стоимость выполненных Управляющей организацией непредвиденных неотложных работ определяется из суммы понесенных ею расходов на выполнение таких работ с учетом уплачиваемых Управляющей организацией налогов в соответствии с применяемой ею системой налогообложения. Управляющая организация, своевременно не предупредившая уполномоченное лицо о необходимости выполнения непредвиденных неотложных работ, обязана выполнить такие работы без права требования их оплаты.

5.5. Определенная в соответствии с п.5.3 и п.5.4 Договора стоимость выполненных работ, оказанных услуг отражается в Справке об оказанных услугах, выполненных работах и об определении их стоимости, прилагаемой к акту о приемке оказанных услуг, выполненных работ, составленном Исполнителем в порядке, указанном в п.4.1.7 Договора.

5.6. Планово-договорная стоимость работ, услуг, включенных в Перечень работ, услуг, на каждый год действия Договора определяется: на дату заключения Договора - в разделах 1 и 2 Приложения № 9 к Договору, во второй и последующие годы действия Договора такая стоимость ежегодно индексируется на индекс роста платы, утвержденный Правительством Ленинградской области для данного региона.

Если в разделе 4 Перечня работ, услуг оплата отдельных работ по текущему ремонту общего имущества предусмотрена путем создания резервов на текущий ремонт, планово-договорная стоимость таких работ определяется с учетом индексации суммы соответствующего годового резерва на текущий ремонт в каждом году создания такого резерва.

Информация о размере проиндексированной в указанном порядке планово-договорной стоимости работ, услуг на соответствующий год действия Договора (в годовой величине в целом по дому и в расчете на 1 кв.м в месяц) доводится Управляющей организацией до сведения собственников и иных потребителей в порядке, установленном в Приложении № 5 к Договору.

5.7. При изменении Перечня работ, услуг в порядке, установленном в п.4.1.4 Договора, планово-договорная стоимость работ, услуг вновь включаемых в Перечень работ, услуг определяется на дату изменения Перечня работ, услуг.

5.8. Уменьшение стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества в многоквартирном доме в связи с экономией Управляющей организации не производится. Под экономией Управляющей организации понимается разница между планово-договорной стоимостью работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества и суммой фактических затрат на выполнение таких работ, оказание таких услуг.

Стоимость выполненных с привлечением подрядных организаций работ по текущему ремонту общего имущества уменьшается на сумму экономии Управляющей организации. Указанное уменьшение отражается в акте приемки выполненных таких работ, оформляемом в порядке, указанном в п.4.1.7 Договора. Для подтверждения размера экономии Управляющая организация обязана предоставить уполномоченному лицу, принимающему работы, акты приемки выполненных работ, подписанных ею с подрядными организациями. Суммы экономии засчитываются в уменьшение обязательств собственников помещений и потребителей перед Управляющей организацией по внесению платы за содержание жилого помещения при её определении в порядке, указанном в п.6.1.2 Договора, на каждый год действия Договора, следующий за годом, в котором образовалась экономия.

5.9. Стоимость коммунальных услуг, предоставляемых Управляющей организацией по Договору, определяется ежемесячно исходя из объема (количества) фактически предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчетов за коммунальные услуги (далее – регулируемые тарифы), с учетом перерасчетов (корректировки) и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

5.10. Стоимость иных работ, услуг, включенных в предмет Договора, определяется соответственно видам и объемам таких выполняемых работ, оказываемых услуг по прейскуранту, устанавливаемому Управляющей организацией или её Представителем при выполнении таких работ, услуг Представителем.

5.11. Оплата Управляющей организации выполненных работ, оказанных услуг по Договору осуществляется собственниками и иными пользователями помещений, поименованными в ч.2

ст.153 ЖК РФ (далее – лица, обязанные вносить плату по Договору), в зависимости от видов выполненных работ, оказанных услуг и условий их выполнения, оказания, за счет следующих средств:

а) работ, услуг, включенных в Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества – за счет платы за содержание жилого помещения в части, соразмерной стоимости выполненных таких работ, оказанных таких услуг, определяемой в порядке, установленном в п.5.3 Договора;

б) работ, включенных в Перечень работ по текущему ремонту – за счет платы за содержание жилого помещения в части, предназначенной на формирование резерва на текущий ремонт, сформированного на дату приемки выполненных работ, а в случае недостаточности средств такого резерва – в части, предназначенной на формирование соответствующего резерва в период после приемки таких работ в текущем году их выполнения;

в) работ, включенных в Перечень работ по капитальному ремонту

- *при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете*

за счет взноса за капитальный ремонт сверх минимального;

г) непредвиденных работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества – за счет платы за содержание жилого помещения в части, предназначенной на формирование резерва на выполнение непредвиденных работ.

д) непредвиденных неотложных работ в случае, указанном в п.4.1.5 Договора, - за счет платы, указанной в п.6.1.5. Договора, вносимой собственниками помещений;

е) коммунальных услуг – за счет платы за коммунальные услуги по видам коммунальных услуг, предоставляемых Управляющей организацией по Договору;

ж) иных работ, услуг – за счет платы за иные работы, услуги, выполняемые и оказываемые Управляющей организацией отдельным или всем потребителям.

6. Порядок определения размера платы по Договору, взносов (платы) на капитальный ремонт

6.1. Порядок определения размера платы за содержание жилого помещения и взносов (платы) на капитальный ремонт сверх минимального.

6.1.1 Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается для собственников жилых и нежилых помещений в каждом году действия Договора соразмерно планово-договорной стоимости работ, услуг и сумме формируемых резервов, предусмотренных в Перечне работ, услуг в соответствующем году действия Договора, в расчете на 1 кв. м общей площади жилых и нежилых помещений в месяц.

6.1.2. Размер платы за содержание жилого помещения определен на весь срок действия Договора и установлен на первый год действия Договора в разделе 4 Приложения № 9 к Договору, на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго, рассчитывается Управляющей организацией в разделе 4 Перечня работ, услуг, составляемом в порядке, указанном в п.4.1.3 Договора, и доводится Управляющей организацией до сведения потребителей в порядке, установленном в Приложении № 5 к Договору.

Установление в указанном порядке на каждый год действия Договора размера платы за содержание жилого помещения не требует принятия общим собранием собственников дополнительного решения о его утверждении.

В размер платы за содержание жилого помещения включаются расходы на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, с даты и в порядке, определяемых нормами жилищного законодательства.

Исключение из состава платы за жилое помещение платы за услугу по сбору и вывозу твердых бытовых отходов (в том числе крупногабаритного мусора) в связи с возникновением обязанности по внесению платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами в случае, предусмотренном пунктом 6.2.6. Договора, не требует принятия общим собра-

нием собственников решения об утверждении нового размера платы за содержание жилого помещения. В этом случае размер платы уменьшается на стоимость услуг по вывозу ТБО, указанную в Приложении № 9 к Договору.

6.1.3. Плата за содержание жилого помещения для каждого собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера, определенного в порядке, указанном в п.6.1.2 Договора, и доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего собственнику помещения.

6.1.4. Плата за содержание жилого помещения подлежит уменьшению при несвоевременном, неполном и (или) некачественном выполнении работ, оказании услуг в соответствии с Правилами изменения размера платы и порядком, установленным в Приложении № 12 к Договору.

6.1.5. Плата за выполненные Управляющей организацией работы в случаях, указанных в п.4.1.5. Договора, устанавливается для собственников помещений соразмерно стоимости таких работ, услуг, определяемой в порядке, указанном в п.5.3. Договора, и доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество (п.6.1.3 Договора). Указанная плата не включается в плату за содержание жилого помещения, определяется в месяце, не позднее 10 числа месяца, следующего за месяцем представления Управляющей организацией ежегодного отчета об исполнении Договора и изменения размера платы и указывается отдельной строкой «плата за непредвиденные работы, не учтенные Договором», в платежном документе, составляемом для внесения платы по Договору за месяц, в котором начислена такая плата.

6.1.6. Плата за пользование общим имуществом, поступающая в Управляющую организацию в соответствии с договорами о передаче в пользование общего имущества, на пополнение фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете

или указать другой порядок.

6.1.7. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт и период, на который он утверждается, устанавливаются нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

6.1.8. Если собственники помещений примут решение о порядке оплаты работ по капитальному ремонту, не включенных в региональную программу, *при формировании ФКР на специальном счете*: размер взноса на капитальный ремонт в размере сверх минимального а также срок внесения такого взноса устанавливаются решением общего собрания собственников по предложениям Управляющей организации с последующим отражением такого решения в дополнительном соглашении к Договору на выполнение таких работ, заключаемом в порядке и в случаях, указанных в п.4.2.1 Договора.

6.2. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги

6.2.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за каждую из коммунальных услуг, которые предоставляет Управляющая организация потребителям по Договору (далее – плата за предоставляемые по Договору коммунальные услуги). Плата за предоставляемые по Договору коммунальные услуги определяется за каждый календарный месяц (далее – расчетный месяц), если иной порядок ее определения не установлен Правилами предоставления коммунальных услуг.

6.2.2. Размер платы за предоставляемые по Договору коммунальные услуги для потребителей определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, с учетом установленных такими Правилами условий перерасчета и изменения (уменьшения) соответствующего размера платы.

Основанием для изменения (уменьшения) размера платы за предоставляемые по Договору коммунальные услуги являются случаи не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, которые фиксируются путем оформления соответствующего акта по форме, указанной в Приложении № 13 к Договору, подписываемого потребителями или уполномоченным лицом и Управляющей организацией, а в случаях, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг, - потребителями и председателем совета многоквартирного дома.

6.2.3. Требования к обеспечению своевременного учета потребления коммунальных услуг Управляющей организацией и потребителями, а также порядок определения размера платы с учетом особенностей, связанных с техническими условиями предоставления и (или) учета коммунальных услуг приведены в Приложении № 14 к Договору.

6.2.4. По жилому помещению, не оборудованному индивидуальным прибором учета, принадлежащему собственнику - гражданину, в котором отсутствуют зарегистрированные граждане, размер платы за предоставляемые по Договору коммунальные услуги, определяемый в зависимости от количества проживающих, рассчитывается по количеству собственников такого помещения. В указанном случае собственники, не использующие жилое помещение для целей проживания в нем, вправе заявить в Управляющую организацию о своем временном отсутствии в жилом помещении, предоставив подтверждающие такое отсутствие документы.

6.2.5. О наступлении у потребителей обязанности по внесению платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами, о заключении договора с региональным оператором, об изменении порядка оплаты услуги по сбору и вывозу твердых бытовых отходов (в том числе крупногабаритного мусора) в связи с отнесением ее к коммунальной услуге по обращению с твердыми коммунальными отходами, Управляющая организация уведомляет потребителей в порядке, предусмотренном Приложением № 5 к Договору.

6.2.6. Исключение из состава платы за коммунальные услуги холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, электроснабжения, водоотведения расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется с даты, определяемой нормами жилищного законодательства, о чем Управляющая организация уведомляет потребителей в порядке, предусмотренном Приложением № 5 к Договору.

6.3. Порядок определения платы за иные работы, услуги

6.3.1. Плата за иные работы, услуги устанавливается исходя из расценок или прейскуранта цен, определяемых Управляющей организацией.

6.3.2. При обращении потребителей с заявкой на выполнение иных работ, услуг к Представителю Управляющей организации плата на соответствующие работы, услуги устанавливается исходя из расценок Представителя.

7. Внесение платы по Договору и взносов на капитальный ремонт

7.1. Плата за содержание жилого помещения, плата за предоставляемые по Договору коммунальные услуги, плата за иные работы, услуги, а также плата, указанная в п.6.1.5 Договора (далее - плата по Договору) вносится в Управляющую организацию, в том числе через ее платежных агентов, кроме случая, указанного в п.7.4 Договора.

В период отсутствия договора о приобретении Управляющей организацией у ресурсоснабжающей организации коммунальных ресурсов для предоставления коммунальных услуг, плата за такие коммунальные услуги вносится потребителями соответствующим ресурсоснабжающим организациям.

7.2. Наймодатели жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда, вносят плату за содержание жилого помещения и коммунальные услуги в части разницы между размером такой платы, установленным по условиям Договора для собственников помещений, и размером такой платы, установленным наймодателем для нанимателей соответствующих жилых помещений.

7.3. Срок внесения платы за содержание жилого помещения, платы за предоставляемые по Договору коммунальные услуги устанавливается до 20 числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем.

Плата, указанная в п.6.1.5 Договора, вносится не позднее 10 числа месяца, следующего за месяцем представления Управляющей организацией ежегодного отчета об исполнении Договора.

7.4. Плата по Договору, вносится на основании:

1) платежных документов, составляемых Представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями, и предъявляемых к оплате лицам, обязанным вносить плату по Договору, до 20 числа месяца, следующего за расчетным. Порядок предъявления платежных документов для внесения платы по Договору приведен в Приложении № 15 к Договору.

2) информации о размере платы по Договору, размещенной в государственной информационной системе ЖКХ или в иных информационных системах, позволяющих внести такую плату, в том числе личного кабинета.

7.5. Неиспользование помещения собственником или иным потребителем не является основанием невнесения платы за содержание жилого помещения и платы за коммунальные услуги. В указанном случае плата за коммунальные услуги по жилым помещениям, в которых отсутствуют зарегистрированные граждане, вносится в размерах, определяемых с учетом порядка, указанного в п. 6.2.4 Договора.

7.6. Информация о размере примерной неустойки (штрафов, пеней) за нарушение потребителем условий Договора, указывается в платежном документе, с последующим досылком отдельным документом.

7.7. Оплата иных работ, услуг производится потребителями по согласованию с Управляющей организацией путем внесения предоплаты их стоимости либо оплаты работ, услуг после их фактического выполнения, в т.ч. на основании включения соответствующей платы в платежный документ.

7.8. При внесении платы по Договору физическим лицом в Управляющую организацию через её платежного агента с плательщика взимается вознаграждение в размере, доведенном до сведения плательщика платежным агентом в месте приема платежа.

При внесении платы по Договору в банки или иные платежные системы условие о взимании вознаграждения доводится до сведения лиц, вносящих плату по Договору, организацией, принимающей платежи.

7.9. Плата по Договору собственниками нежилых помещений вносится на расчетный счет Управляющей организации в безналичном порядке, либо в кассу Управляющей организации с условием соблюдения требований о предельном размере расчетов наличными денежными средствами между юридическими лицами, а также между юридическим лицом и индивидуальным предпринимателем.

7.11. Порядок внесения дополнительных взносов на капитальный ремонт устанавливается дополнительным соглашением к Договору на выполнение работ по капитальному ремонту, указанным в п.4.2.1 Договора, с соблюдением требований о внесении дополнительных взносов, установленных в ч.1.1. ст.158 ЖК РФ.

7.12. Управляющая организация вправе осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц, уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате предоставляемой по Договору коммунальной услуги, а также по внесению платы за содержание жилого помещения. В указанном случае лица, обязанные вносить плату по Договору, получившие уведомление от Управляющей организации об уступке права требования ресурсоснабжающей организации или третьему лицу, вносят плату по Договору соответствующей ресурсоснабжающей организации или третьему лицу, указанным в уведомлении.

8. Ответственность по Договору

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных Договором, Управляющая организация, собственники помещений и иные потребители несут ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством и Договором.

8.2. Управляющая организация несет ответственность перед потребителями за действия своих Представителей.

8.3. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества (в том числе в случаях, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг) или при некачественном оказании услуг, выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества, Управляющая организация по требованию потребителя уплачивает ему неустойку в размере, указанном в Законе Российской Федерации "О защите прав потребителей", перечислив ее на счет, указанный потребителем, или, в отсутствие такого указания, производит зачет в счет будущих платежей с указанием суммы такого зачета в предоставляемом платежном документе, если сумма штрафной санкции не

будет превышать месячного платежа, если иной размер, случаи и иной порядок уплаты неустойки не будут установлены жилищным законодательством.

8.4. Управляющая организация освобождается от ответственности, возникающей у неё в соответствии с п.8.1., 8.2., 8.3. Договора, если неисполнение или ненадлежащее исполнение ею обязанностей по Договору произошло по вине собственников и иных потребителей, в т.ч. по причине неисполнения ими обязанностей, установленных в Приложении № 7 к Договору.

8.5. В случае, если предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, вызвано отсутствием технической возможности, подтвержденной решением органа государственного жилищного надзора, принятым в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, уплата указанного в пункте 8.3. Договора штрафа не осуществляется в течение периода, установленного решением органа государственного жилищного надзора.

8.6. Управляющая организация не несет ответственность за результаты работ, услуг, выполненных, оказанных третьими лицами по договорам, заключенным ими с собственниками помещений.

8.7. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату по Договору, обязаны, если иной размер не будет установлен жилищным законодательством, уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

8.8. Собственники помещений, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны, если иной размер не будет установлен жилищным законодательством, уплатить в фонд капитального ремонта пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты. Уплата указанных пеней осуществляется в порядке, установленном для уплаты взносов на капитальный ремонт.

8.9. В случае, если по вине собственников или уполномоченного ими лица Стороны не согласовали Перечень работ, услуг в порядке, указанном в п.4.1.3. Договора, Управляющая организация вправе требовать от собственников помещений возмещения причиненных Управляющей организации убытков. В указанном случае под убытками Управляющей организации понимаются недополученные Управляющей организацией доходы, размер которых определяется соответственно разнице между планово-договорной стоимостью работ, услуг, определяемой в Перечне работ, услуг на последующий и предыдущий год действия Договора за период нарушения срока начала применения такого Перечня работ, услуг, указанного в п.4.1.3 Договора.

8.10. Собственники помещений и иные потребители обязаны возместить материальный ущерб, причиненный ими имуществу других собственников помещений или иных потребителей, если такой ущерб нанесен в результате повреждения (неисправности) внутриквартирного инженерного оборудования, не входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, и за надлежащее содержание которого Управляющая организация ответственности не несет.

9. Условия изменения, расторжения или прекращения Договора

9.1. Одностороннее изменение условий Договора не допускается.

9.2. Изменения и дополнения к Договору, требующие по условиям Договора принятия соответствующих решений на общем собрании собственников, принимаются путем утверждения дополнительных соглашений к Договору на общем собрании собственников при обязательном их

согласовании с Управляющей организацией. Дополнительные соглашения к Договору оформляются в 2х экземплярах и подписываются Управляющей организацией. Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

9.3. Изменения и дополнения к Договору, не требующие по условиям Договора их утверждения решением общего собрания собственников, оформляются дополнительными соглашениями к Договору, подписываемыми Управляющей организацией и уполномоченным лицом, составляемыми в 2-х экземплярах, один из которых хранится у Управляющей организации, второй – в месте хранения Договора, указанном в п.11.1 Договора. Порядок вступления в силу таких дополнительных соглашений определяется условиями Договора, если иное не будет установлено условиями таких соглашений.

9.4. Изменения в регулировании отношений Сторон по Договору, не требующие по условиям Договора принятия решения общего собрания собственников помещений, доводятся Управляющей организацией до сведения потребителей в порядке, предусмотренном в Приложении №5 к Договору.

9.5. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по Договору. Обязательства по Договору в этом случае прекращаются с даты, указанной в соглашении о расторжении Договора.

9.6. Собственники помещений в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных жилищным и гражданским законодательством.

Для целей досрочного расторжения Договора в случае одностороннего отказа собственников от исполнения Договора, общим собранием собственников принимается решение об одностороннем отказе от исполнения Договора, в котором должна быть указана дата его расторжения, но не ранее, чем через 45 дней с даты получения Управляющей организацией уведомления о досрочном расторжении Договора. Уполномоченное таким общим собранием собственников лицо уведомляет Управляющую организацию о принятом общим собранием собственников решении путем направления Управляющей организации письменного уведомления с приложением копии соответствующего протокола общего собрания.

По основаниям, предусмотренным настоящим пунктом, Договор считается расторгнутым с даты, приведенной в указанном уведомлении. Обязательства по Договору в этом случае прекращаются с даты расторжения Договора.

9.7. Деятельность по управлению многоквартирным домом прекращается в связи с исключением сведений в отношении многоквартирного дома из реестра лицензий, в т.ч. по решению органа государственного жилищного надзора (ч.5, ч. 5.1, ч. 6 ст.198 ЖК РФ), а также в связи с аннулированием лицензии или прекращением её действия (ст.199 ЖК РФ). Обязательства по Договору в этом случае прекращаются с учетом п. 9.8. Договора.

9.8. В случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий, а также в случае, если действие лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами прекращено или она аннулирована, дата прекращения Договора определяется в соответствии со ст. 200 Жилищного кодекса РФ.

9.9. До даты прекращения Договора в случаях, предусмотренных пунктом 9.7. Договора, на отношения Сторон распространяются условия Договора, кроме обязанностей Управляющей организации по началу выполнения работ по текущему ремонту общего имущества, не относящихся к минимально-необходимым работам.

В случае, если Управляющая организация приступила к выполнению плановых работ по текущему ремонту общего имущества до начала действия указанного в настоящем пункте Договора периода, Управляющая организация обязана завершить их выполнение на условиях, установленных Договором, с последующим возмещением ей соответствующих расходов в порядке, указанном в п.9.10. Договора

9.10. Задолженность по внесению платы по Договору перед Управляющей организацией, имеющаяся на дату прекращения Договора, подлежит оплате Управляющей организации на основании платежных документов, предоставленных должникам Управляющей организацией, а также исполнительных листов, судебных приказов.

10. Порядок разрешения споров

10.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам.

10.2. Указанные в пункте 10.1 Договора переговоры проводятся при участии представителя Управляющей организации, уполномоченного лица, а также лица, заявляющего разногласия, и результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения должны быть письменно зафиксированы.

10.3. В случае, если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11. Порядок подписания и хранения Договора, приложений к Договору

11.1. Подписание и хранение Договора осуществляется в следующем порядке:

Собственники помещений подписывают Договор путем проставления своих подписей в Реестре собственников помещений, приведенном в Приложении № 2 к Договору. Договор составляется в двух экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр, составленный для собственников помещений, подлежит передаче Председателю МКД для хранения по адресу Школьная д.8а.

Экземпляр Договора, составленный как для Собственников помещений, так и для Управляющей организации, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, указанных в п. 11.3 Договора, составлен на _____ листах, прошит, скреплен печатью Управляющей организации и подписями руководителя Управляющей организации и председателя совета многоквартирного дома.

Указанные экземпляры Договора являются идентичными на дату заключения Договора. При этом экземпляр Договора, составленный для Управляющей организации, может быть изменен только путем проставления в Реестре собственников помещений, приведенном в Приложении № 2 к Договору, подписей собственниками помещений, подписывающими Договор после даты его заключения.

По просьбе любого из собственников помещений Управляющая организация выдает ему копию экземпляра Договора, заверенную Управляющей организацией и включающую в себя только текст самого Договора на 16 листах. При этом собственник помещения вправе ознакомиться с содержанием приложений к Договору, указанных в п.11.3 Договора, в месте хранения экземпляра Договора, составленного для собственников помещений, а также на сайте Управляющей организации, указанном в п.4 раздела 1 Приложения № 1 к Договору, на котором в обязательном порядке Управляющая организация размещает все Приложения к Договору, за исключением Приложения № 2. По просьбе собственника помещения Управляющая организация изготавливает копии приложений к Договору (кроме Приложения № 2).

11.2. Все Приложения к Договору, дополнительные соглашения, а также документы, предусмотренные пунктом 4.1.3. Договора, оформляемые в порядке, установленном Договором, являются неотъемлемой частью Договора и действуют на период, указанный в них или установленный Договором.

11.3. К Договору прилагаются:

Приложение № 1 - Информация об Управляющей организации, о ее представителях, контролирующих органах и об организациях, обязанных устанавливать индивидуальные приборы учета

Приложение № 2 - Реестр собственников помещений

Приложение № 3 - Характеристика многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности

Приложение № 4 - Состав общего имущества многоквартирного дома и характеристика его технического состояния

- Приложение № 5 - Порядок представления Управляющей организацией собственникам помещений и иным потребителям в многоквартирном доме информации об исполнении Договора
- Приложение № 6 - Перечень уполномоченных лиц и их обязанности
- Приложение № 7 - Требования к пользователям помещений в многоквартирном доме, наймодателям и арендодателям, а также к Управляющей организации, обеспечивающие исполнение условий Договора
- Приложение № 8 - Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора
- Приложение № 9 - Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определение их стоимости и размера платы за содержание жилого помещения
- Приложение № 10 - Порядок изменения Перечня работ, услуг
- Приложение № 11 - Порядок приемки работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядок уменьшения платы за содержание жилого помещения
- Приложение № 12 - Акт о приемке оказанных услуг и выполненных работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме
- Приложение № 13 - Акт установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества
- Приложение № 14 - Условия предоставления коммунальных услуг, требования к обеспечению учета объемов коммунальных услуг, информация о тарифах на коммунальные ресурсы и особенности порядка определения размера платы за коммунальные услуги
- Приложение № 15 - Порядок предъявления платежных документов для внесения платы по Договору
- Приложение № 16 - Отчет Управляющей организации
- Приложение № 17 - Контроль за исполнением Договора Управляющей организацией
- Приложение № 18 - Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов

12. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация:

ЗАО «ТВЭЛОблСервис»
 Юридический адрес: 188765, Ленинградская область, Приозерский р-н, п. Мельниково, ул. Калинина, д. 9
 ИНН 4712124853, КПП 471201001, ОГРН 1074712000879
 Адрес: 188730, Ленинградская область, Приозерский р-н, п. Сосново, ул. Механизаторов, д. 11
 Р/с 40702810155390183526
 Банк: Северо-Западный Банк ПАО «Сбербанк России» г. Санкт-Петербург
 к/с 30101810500000000653 БИК 044030653
 Тел.: 8 (81379) 64-589, факс: 8 (81379) 64-582.

Собственники помещений, проставившие свои подписи в Реестре собственников помещений

Договор подписан собственниками, обладающими ____% голосов всех собственников в многоквартирном доме на дату «__» ____ 20__ год

Генеральный директор

Председатель МКД



.....Н.Н. Самойлова

.....

.....Н.В. Аникеева

Реестр собственников помещений

Список Собственников жилых помещений (физических лиц)

№ п/п	ФИО собственника жилого помещения	Паспортные данные собственника жилого помещения.	№ кв.	Наименование и номер документа, подтверждающего право собственности	Общая площадь кв.м.	Жилая площадь, кв.м.	Количество комнат	Доля в общем имуществе многоквартирного дома	Кол-во постоянно-проживающих граждан	Сведения о наличии ИПУ по каждому виду КУ	Подпись собственника, свидет. о подписании Договора и дата
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Аникиева Надежда Владимировна	П-т 1106 №511551ОУФМ С по Архангельской обл.в Плесецком р/не 17.04.2007г.	3	Выписка из ЕГРН 47:03:0906002:713 от 24.01.2017г.	32,4	15,4	1	1	1	ГВС,ХВС	
2	Кузнецова Надежда Михайловна	П-т 4111 №426042 ТП-129 в Приозерском р/не ЛО 14.06.2012г.	9	Выписка из ЕГРН 47:03:0906002:719 от 21.02.2017	72,0	46,9	3	1/6	7	ГВС,ХВС	
3	Кузнецов Николай Васильевич	П-т 5706 №950882 Яйвинским ОМ Александровско го ОВД Пермского края 15.03.2007г.	9	Выписка из ЕГРН 47:03:0906002:719 от 21.02.2017	72,0	46,9	3	1/6	7	ГВС,ХВС	

4	Кузнецова Екатерина Николаевна	П-т 4109 №304891 ТП- 129 в Приозерском р/не ЛО 19.02.2011г.	9	Выписка из ЕГРН 47:03:0906002:719 от 21.02.2017г.	72,0	46,9	3	1/6	7	ГВС,ХВС	
5	Кузнецова Анна Николаевна	П-т 5709 №566036 ОУФМС по Пермскому краю в г.Александровск е в п.Яйва 15.12.2010г.	9	Выписка из ЕГРН 47:03:0906002:719 от 21.02.2017	72,0	46,9	3	1/6	7	ГВС,ХВС	
6	Кузнецов Александр Николаевич	П-т 5709 №480995 ОУФМС по Пермскому краю в г.Александровск е в п.Яйва 03.02.2010г.	9	Выписка из ЕГРН 47:03:0906002:719 от 21.02.2017г.	72,0	46,9	3	1/6	7	ГВС,ХВС	
7	Кузнецова Милана Александровна	Св-во о рожд.1- ВО №828463 Отд.ЗАГС адм.МО Приозерский му.п/н	9	Выписка из ЕГРН 47:03:0906002:719 от 21.02.2017г.	72,0	46,9	3	1/6	7	ГВС,ХВС	
8	Рогачева Людмила Николаевна	П-т 4111 №357449 ТП- 129 в приозерском р/не ЛО 24.06.2011г.	10	Выписка из ЕГРН 47:03:0906002:720 от 12.04.2017г.	89,0	59,3	4	1/5	5	ГВС,ХВС	
9	Рогачева Оксана Юрьевна	П-т 4109 №235724 ТП- 129 в Приозерском р/не ЛО 26.02.2010г.	10	Выписка из ЕГРН 47:03:0906002:720 от 12.04 2017г.	89,0	59,3	4	1/5	5	ГВС,ХВС	
10	Курдюков Денис Анатольевич	П-т 4111 №426099 ТП- 129 в Приозерском р/не ЛО 02.07.2012г.	10	Выписка из ЕГРН 47:03:0906002:720 от 12.04.2017г.	89,0	59,3	4	1/5	5	ГВС,ХВС	

11	Курдюков Алексей Анатолевич	П-т 4113 №335670 ТП- 129 в Приозерском р/не ЛЮ 05.02.2014г.	10	Выписка из ЕГРН 47:03:0906002:720 от 12.04.2017г.	89,0	59,3	4	1/5	5	ГВС,ХВС	
12	Плюснин Илья Сергеевич	Св-во о рожд.1- ВО №541442 отд.ЗАГС адм.Судиславск ого р/на Костромской обл. 09.04.2004г.	10	Выписка из ЕГРН 47:03:0906002:720 от 12.04.2017г.	89,0	59,3	4	1/5	5	ГВС,ХВС	

Приложение № 2.2.
к Договору
от " " _____ г.

Список Собственников жилых помещений - Наймодателей

№ п /п	Сведения о Наймодателе жилого помещения и его представителе, имеющем право подписи настоящего договора (с указанием основания возникновения такого права)	№ кв.	Наимено-вание и номер документа, подтверж- дающего право на жилое помещение	Общая площадь кв.м.	Жилая площадь кв.м.	Кол-во комнат	Доля в общем иму-ществе многокв. дома	Кол-во посто- янно прожи- вающих граждан	Кол-во временно- прожива- ющих граждан	Сведения о наличии ИПУ по каждому виду КУ	Подпись лица, подписы- вающего Договор и дата
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1		2		42,6	22,7	1	1	1	0	ГВС ХВС	

Список Собственников (Владельцев) нежилых помещений

№ п/п	Сведения о Владельце нежилого помещения и его представителе, имеющем право подписи настоящего договора (с указанием основания возникновения такого права) **	Наименование и номер документа, подтверждающего право собственности, иное вещное право, договора аренды	Назначе-ние исполь-зования помеще-ния	Общая площадь	Доля в общем имущ-ве многокв. дома	Сведения, необходимые для управления (обязанности проводить кап.ремонт)	Сведения о наличии ИПУ по каждому виду КУ	Подпись соб-ствен-ника, свидет. о подписа-нии Дого-вора и дата
1	2	3	4	5	6	7	8	9

** Если помещение находится во владении более одного лица, по такому помещению делаются записи по каждому собственнику помещения и владельцу на иных основаниях