Договор
управления многоквартирным домом
№_____по улице_____

г._____ «_____» _____ 2020 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:_____, город_____, улица_____, дом_____ (именуемые в дальнейшем – **собственники помещений или собственники**),

и Общество с ограниченной ответственностью «ДОМИНАНТ» (далее ООО «ДОМИНАНТ», осуществляющее деятельность на основании лицензии №1809 от 04 октября 2019 года, выданной Главным управлением Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области», в лице Шумова Сергея Вячеславовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее – многоквартирный дом) в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от _____ № _____) 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) оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее имущество) в порядке, установленном настоящим Договором.

б) предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме (далее – потребителям), в порядке, установленном настоящим Договором;

в) осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (далее – иная деятельность), в порядке, установленном настоящим Договором.

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

1.3. Состав общего имущества многоквартирного дома указан в Приложении №4 к настоящему Договору.

1.4. Управление многоквартирным домом, исходя из его технического состояния и задания собственников помещений, осуществляется по Договору в целях обеспечения безопасных и благоприятных условий проживания граждан в многоквартирном доме, предоставления им коммунальных услуг, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также в целях решения иных вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом.

1.5. Информация об Управляющей организации, в т.ч. о её службах, контактных телефонах, режиме работы и другая, включая информацию о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства, размещена на сайте Управляющей организации в сети Интернет www.uk-dominant.ru и указана в Приложении №2 к настоящему Договору.

1.6. Информация о всех собственниках помещений в многоквартирном доме составляется Управляющей организацией на дату заключения Договора по форме, приведенной в Приложении № 1 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.10.6. Договора.

2.2. Договор заключен сроком на_____с даты начала управления многоквартирным домом Управляющей организацией, которая определяется первым числом месяца, следующего за месяцем, в котором Договор считается заключенным. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора управления многоквартирным домов по окончании срока его действия в срок не менее, чем за 30 дней до окончания действия Договора, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, которые были предусмотрены таким Договором. Количество продлений сторонами настоящего договора не ограничено.

2.3. Управляющая организация прекращает деятельность по управлению многоквартирным домом с даты расторжения Договора в порядке и в случаях, предусмотренных настоящим Договором.

2.4. Прекращение предоставления Управляющей организацией одной или нескольких из коммунальных услуг, указанных в п.4.2.1 Договора, без прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом в остальной её части, составляющей предмет Договора, допускается по инициативе ресурсоснабжающей организации или собственников в случаях и в порядке, установленных действующим законодательством Российской Федерации, с даты расторжения договора о приобретении коммунального ресурса, заключенного Управляющей организацией с соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

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 иного законодательства и иных правовых актов, относящихся к деятельности по управлению многоквартирными домами, а так же предписаниями контролирующих и надзорных органов и органов местного самоуправления, выдаваемыми в адрес Управляющей организации при осуществлении контроля и проверок деятельности по управлению многоквартирным домом, а также в иных случаях.

3.2. Техническая документация на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением многоквартирным домом документы, переданные в установленном порядке в управляющую организацию, хранятся в Управляющей организации. Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов, приведен в Приложении № 11 к Договору.

В случае, если указанная документация в установленном порядке не была передана Управляющей организации, Управляющая организация за счет средств собственников осуществляет необходимые действия для ее получения (изготовления).

В случае утраты управляющей организацией технической документации, которая была передана ей в установленном порядке, управляющая организация обязана ее изготовить за свой счет.

3.3. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа

управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

Акты о приемке результатов работ, сметы, описи работ по проведению текущего ремонта, оказанию услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющиеся первичными документами бухгалтерского учета Управляющей организации, передаче не подлежат. В случае отсутствия указанных документов у собственников Управляющая организация по требованию собственников за их счет изготавливает и передает заверенные копии таких документов.

3.4. Собственники помещений в целях взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом избирают совет дома и председателя совета дома (далее - уполномоченных лиц). Копия решения общего собрания собственников, содержащая информацию о таких лицах, их контактных телефонах, полномочиях, сроке действия полномочий направляется в Управляющую организацию не позднее чем через 10 дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.5. Требования к пользователям помещений в многоквартирном доме по соблюдению правил пользования помещениями, а также к собственникам помещений, предоставляющим принадлежащие им помещения в пользование гражданам по договору социального найма и найма или другим лицам по договору аренды или безвозмездного пользования (далее – потребителям), обеспечивающие исполнение условий Договора, предусмотрены действующим законодательством РФ, в т.ч. Жилищным Кодексом РФ, Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21 января 2006 г. № 25, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг) и другими нормативными актами. Основные требования к пользователям помещений в многоквартирном доме указаны в Приложении №13.

3.6. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются целями исполнения Договора, а также нормами действующего законодательства РФ. Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора приведен в Приложении №12.

3.7. Привлечение Управляющей организацией для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Управляющей организацией с учетом предложений Совета многоквартирного дома или самостоятельно.

3.8. Выполнение работ и оказание услуг Управляющей организацией по настоящему договору регулируется действующим законодательством РФ. Сроки и порядок выполнения работ регламентируется Перечнем работ по содержанию и ремонту общего имущества на один год. Выполненные работы и оказанные Управляющей организацией услуги по содержанию оформляются актом выполненных работ (оказанных услуг), который подписывается уполномоченными представителями сторон в порядке и на условиях, определенных настоящим договором.

3.9. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется собственниками помещений и уполномоченными лицами в порядке, установленном действующим законодательством РФ и указанном в Приложении №8.

3.10. Управляющая организация в первом квартале текущего года представляет председателю совета многоквартирного дома или иному уполномоченному собственниками лицу отчет о выполнении договора управления за прошедший год, а также размещает его на своем официальном сайте в сети Интернет в порядке и в сроки, установленные действующим законодательством РФ. Отчет Управляющей организации составляется по форме, утвержденной уполномоченным государственным органом.

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 по содержанию и ремонту общего имущества (далее – Перечень работ, услуг) утвержден решением общего собрания собственников и приведен в Приложении №5 к Договору.

Периодичность и стоимость выполнения указанных работ и услуг в календарном году указаны в Перечне работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

В случае пролонгации настоящего Договора на следующий календарный год, указанный Перечень подлежит пересмотру и согласованию Сторонами.

4.1.2. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту на один календарный год разрабатывается Управляющей организацией с учетом предложений собственников и не позднее 30 ноября года, предшествующего году планирования работ, представляется совету многоквартирного дома (при его наличии) или уполномоченными представителями собственников для утверждения на общем собрании собственников помещений.

Указанный Перечень работ, услуг подлежит согласованию с советом многоквартирного дома (при его наличии) или уполномоченным лицом путем его подписания Управляющей организацией и председателем совета дома или иным уполномоченным лицом до 31 декабря года, предшествующего году планирования работ, услуг по содержанию и ремонту (в случае пролонгации Договора). Перечень работ, услуг составляется в двух экземплярах, один из которых хранится в Управляющей организации, а второй – у председателя совета многоквартирного дома или иного уполномоченного лица.

Если в срок до 31 декабря собственники не приняли решения по Перечню работ, услуг на следующий календарный год, и совет многоквартирного дома или иное уполномоченное лицо не согласовали представленный Управляющей организацией Перечень работ и услуг, Перечень считается принятым в редакции Управляющей организации.

Утвержденный собственниками помещений в порядке, определенном настоящим пунктом, Перечень подлежит размещению в сети Интернет Управляющей организацией в срок до 01 февраля текущего года.

4.1.3. Перечень минимально необходимых работ, услуг для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. №290, не подлежит изменению в течение всего срока действия Договора.

4.1.4. По окончании выполнения работ и оказания услуг Управляющая организация ежемесячно оформляет акты выполненных работ, которые предъявляет председателю совета многоквартирного дома или лицу, его замещающему, до 20 числа месяца, следующего за истекшим. Передача актов выполненных работ осуществляется в помещении ремонтно-эксплуатационного участка Управляющей организации по месту обслуживания многоквартирного дома.

4.1.5. Председатель совета многоквартирного дома или лицо, его замещающее, в течение 7 календарных дней обязан принять выполненные работы и оказанные услуги, подписать акт или представить мотивированный отказ от его подписания. В случае неподписания и непредставления в указанный срок мотивированного отказа от его подписания работы считаются выполненными, а услуги оказанными и принятыми собственниками.

4.1.6. Управляющая организация в порядке, определенном настоящим Договором, оформляет по одному экземпляру акта выполненных работ и оказанных услуг для каждой Стороны Договора. Экземпляр акта Собственников помещений передается на хранение по месту хранения Договора уполномоченным лицом, подписавшим акт.

Управляющая организация предоставляет собственникам - индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам счет на оплату выполненных работ и оказанных услуг, акт выполненных работ, оказанных услуг, счет-фактуру, составленную на основании актов выполненных работ и оказанных услуг.

4.1.7. Собственники на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, совет многоквартирного дома или председатель совета многоквартирного дома, если такие

полномочия ему переданы, могут принять решение об изменении Перечня работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в части текущего ремонта, согласовав возможность изменения Перечня с Управляющей организацией. Решение Собственников об изменении Перечня работ, услуг должно быть направлено в Управляющую организацию не позднее, чем за месяц до даты начала работ, предусмотренной Перечнем работ, услуг. В случае, если Перечень работ и услуг был изменен путем добавления работ (услуг), Собственники оплачивают дополнительно включенные и выполненные Управляющей организацией работы в порядке, предусмотренном п.5.1.6 Договора. В случае, если Перечень работ и услуг был изменен путем замены работ (услуг) сопоставимой стоимости, Собственники оплачивают дополнительно включенные и выполненные Управляющей организацией работы в порядке, предусмотренном п.5.1.7 Договора.

4.1.8. В случае выдачи Управляющей организации предписаний контролирующими и надзорными органами или администрацией г.о.Коломна, Управляющая организация выполняет необходимые работы, а Собственники оплачивают указанные работы в порядке, предусмотренном п. 5.1.7 Договора.

4.1.9. В случае возникновения необходимости выполнения работ с целью ликвидации аварийной ситуации, угрозы жизни и здоровья граждан, а также с целью недопущения причинения ущерба имуществу собственников и иных пользователей помещений в многоквартирном доме, Управляющая организация выполняет необходимые работы, а Собственники оплачивают указанные работы в порядке, предусмотренном п. 5.1.7 Договора.

В порядке, предусмотренном настоящим пунктом, Управляющей организацией выполняются, а собственниками оплачиваются, работы указанные в п.1.3. Перечня работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.1.10. При выполнении работ, указанных в пунктах 4.1.7 - 4.1.9 Договора, Управляющая организация может самостоятельно принять решение по изменению графика выполнения работ, оказания услуг, включенных в Перечень работ, услуг.

4.1.11. В случае необеспечения собственником или иным пользователем доступа в помещение представителям Управляющей организации для оказания услуг по содержанию общего имущества (осмотры инженерных сетей, вентканалов, дымоходов, внутридомового газового оборудования и прочего оборудования, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома), работы и/или услуги по содержанию подлежат оплате в размере фактически понесенных расходов.

4.2. Порядок предоставления и учет потребления коммунальных услуг

4.2.1. Управляющая организация предоставляет собственникам помещений и потребителям следующие коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, обращение с твердыми коммунальными отходами, а также электроснабжение путем заключения Управляющей организацией от своего имени в интересах собственников помещений и потребителей договоров с ресурсоснабжающими организациями.

4.2.2. Коммунальные услуги предоставляются собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме в порядке, утверждённом Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.2.3. Учет потребления коммунальных услуг производится в соответствии с действующим законодательством: при наличии приборов учёта – исходя из показаний данных приборов учёта, в случае их отсутствия – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

4.2.4. Если показания индивидуальных, общих (квартирных) или комнатных приборов учета представлены собственниками помещений и нанимателями за несколько расчетных периодов, в течение которых произошло изменение тарифов на коммунальные услуги, начисление платы (доначисление) для таких потребителей производится по тарифам, действующим на последний день расчетного периода, за который были предоставлены показания приборов учета, если объем потребления коммунальной услуги за каждый месяц, в котором не были представлены показания приборов учета, не может быть доказан потребителем.

4.2.5. 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.

4.3. Порядок осуществления иной деятельности

4.3.1. Иная деятельность заключается в выполнении Управляющей организацией для собственников (пользователей) помещений многоквартирного дома работ и оказания услуг, не относящихся к работам и услугам по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома (далее – иные работы, услуги), на согласованных сторонами условиях.

4.3.2. Иные работы, услуги выполняются или оказываются по индивидуальным заявкам собственников (пользователей).

С условиями и порядком выполнения и оказания иных работ, услуг собственники, пользователи вправе ознакомиться при непосредственном обращении в Управляющую организацию. В целях выполнения таких работ, оказания таких услуг непосредственно в помещении, соответствующие собственники (пользователи) обязаны обеспечить доступ в помещение, а также к объектам выполнения работ и оказания услуг, работникам Управляющей организации или её Представителю.

5. Порядок определения цены Договора

5.1.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п.5.1.3. Договора и стоимости предоставленных коммунальных услуг, определяемой в порядке, указанном в п.5.1.11. Договора.

5.1.2. В цену Договора не включаются средства, получаемые Управляющей организацией от собственников и потребителей в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения на формирование резерва на непредвиденные работы. Информация о создании такого резерва приводится в Перечне работ, услуг. Порядок формирования и расходования средств такого резерва устанавливается в Приложении № 6 к Договору.

5.1.3. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определяется, исходя из планово-договорной стоимости соответствующих работ, услуг, определяемой в порядке, установленном в п.5.1.4. Договора, с учетом изменения такой стоимости в порядке, предусмотренном п.5.1.5 Договора

5.1.4. Стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на основании планово-договорной стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества многоквартирного дома. Планово-договорная стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на основании Перечня работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, содержащего сведения об объемах выполняемых работ, цен на такие работы и периодичности их выполнения, согласованных сторонами на момент заключения Договора и приведенных в Приложении №5 к Договору. Планово-договорная стоимость работ, услуг, а также цены на такие работы, услуги во второй и последующие годы действия Договора ежегодно индексируются в соответствии с индексом потребительских цен в Российской Федерации на основании данных Федеральной службы государственной статистики. Изменение цен текущего года проводится на индекс потребительских цен в целом (без деления на работы и услуги) в сентябре месяце предыдущего года к сентябрю месяцу года, предшествующему предыдущему году. Увеличение цен на работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома сверх индекса потребительских цен в РФ допускается при соответствующем увеличении цен подрядных организаций, являющихся единственным поставщиком Управляющей организации. Увеличение цен на работы, услуги по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества многоквартирного дома сверх индекса потребительских цен в иных случаях допускается не чаще, чем 1 раз в 3 года. Планово-договорная стоимость работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на основании сметных расчетов по укрупненным нормативам, согласованных сторонами на момент заключения Договора и приведенных в Приложении №5 к Договору.

5.1.5. Изменение стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества производится в случаях:

- изменения Перечня работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома Собственниками в порядке, предусмотренном п.4.1.7 Договора, на сумму изменения Перечня работ, услуг;

- выполнения Управляющей организацией в соответствии с п.4.1.8 - 4.1.9 Договора работ, не включенных Собственниками в Перечень работ, услуг, на фактическую стоимость указанных работ;

- отклонения фактической стоимости работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома от планово-договорной стоимости работ по ремонту на сумму такого отклонения. Фактическая стоимость работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на основании локальных смет, составляемых в соответствии с Методикой определения стоимости строительной продукции на территории РФ, утвержденной Постановлением Госстроя № 15/1 от 05.03.2004 г. по соответствующим сборникам с учетом коэффициентов пересчета базисной стоимости строительно-монтажных работ в текущий уровень цен;

- отклонения стоимости работ, услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, выполняемых подрядной организацией и являющейся единственным поставщиком Управляющей организации, от планово-договорной стоимости соответствующих работ, указанной в Перечне работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, на сумму такого отклонения;

- неполного и (или) некачественного выполнения работ и (или) оказания услуг, предусмотренных Перечнем работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, на стоимость таких работ, услуг, указанной в Перечне работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, соразмерно объемам невыполнения;

- по соглашению сторон;

5.1.6. Если Собственниками в соответствии с п.4.1.7 Договора было принято решение об изменении Перечня работ (услуг), то Собственники оплачивают Управляющей организации путем внесения платы на возмещение расходов помимо платы за содержание и ремонт жилого помещения увеличение стоимости работ (услуг) в части превышения созданного в соответствии с п.5.1.2. Договора размера резерва на непредвиденные работы. Плата на возмещение расходов вносится не позднее последнего числа месяца, следующего за месяцем, в котором работы (услуги), дополнительно включенные в Перечень работ, услуг, были выполнены Управляющей организацией и приняты уполномоченным лицом. Расходы возмещаются путем оплаты каждым собственником и пользователем помещений увеличения стоимости работ и услуг, соразмерно его доле в общем имуществе многоквартирного дома, исходя из размера ежемесячного возмещения, определяемого из расчета не выше ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствующем году действия Договора, до полного погашения суммы, приходящейся на каждого собственника (пользователя), или до принятия иного решения на общем собрании собственников.

5.1.7. Если изменение стоимости работ (услуг) по всем случаям, указанным в п.5.1.5 Договора, с учетом возмещения расходов, произведенного согласно п.5.1.6 Договора, приводит к увеличению стоимости работ (услуг), Собственники оплачивают Управляющей организации путем внесения платы на возмещение расходов помимо платы за содержание и ремонт жилого помещения изменение стоимости работ в части превышения созданного в соответствии с п.5.1.2. Договора размера резерва на непредвиденные работы. Плата на возмещение расходов вносится не позднее последнего числа месяца, следующего за месяцем представления Управляющей организацией ежегодного отчета об исполнении Договора. Расходы возмещаются путем оплаты каждым собственником и пользователем помещений увеличения стоимости работ и услуг, соразмерно его доле в общем имуществе многоквартирного дома, исходя из размера ежемесячного возмещения, определяемого из расчета не выше ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствующем году действия Договора, до полного погашения суммы, приходящейся на каждого собственника (пользователя), или до принятия иного решения на общем собрании собственников.

5.1.8. Если изменение стоимости работ (услуг) по всем случаям, указанным в п.5.1.5 Договора, с учетом возмещения расходов, произведенного согласно п.5.1.6 Договора, приводит к уменьшению стоимости работ (услуг) и Договор не продлен в установленном порядке, Управляющая организация перечисляет неиспользованный на выполнение работ (оказание услуг) остаток средств в размере изменения стоимости работ (услуг) организации, выбранной Собственниками для управления многоквартирным домом, или по заявлению собственников (пользователей) на их расчетные счета в банковских организациях не позднее последнего числа месяца, следующего за месяцем представления Управляющей организацией ежегодного отчета об исполнении Договора.

Если изменение стоимости работ (услуг) по всем случаям, указанным в п.5.1.5 Договора, с учетом возмещения расходов, произведенного согласно п.5.1.6 Договора, приводит к уменьшению стоимости работ (услуг) и Договор продлен в установленном порядке неиспользованный остаток учитывается в составе резерва на непредвиденные работы в следующем году.

5.1.9. Если до заключения Договора управление многоквартирным домом осуществлялось Управляющей организацией и в соответствии с отчетом Управляющей организации по ранее действующему договору управления многоквартирным домом выявлен остаток средств на выполнение работ (оказание услуг), то такой остаток учитывается в составе резерва на непредвиденные расходы. Если до заключения Договора управление многоквартирным домом осуществлялось Управляющей организацией и в соответствии с отчетом Управляющей организации по ранее действующему договору управления многоквартирным домом выявлена задолженность Собственников по выполненным работам (оказанным услугам), то такая задолженность погашается за счет средств резервного фонда. В случае недостаточности средств резервного фонда для погашения задолженности, такая задолженность погашается в порядке, предусмотренном п. 5.1.7. настоящего Договора.

5.1.10. Доходы от пользования общим имуществом, поступающие в Управляющую организацию в соответствии с договорами о передаче в пользование общего имущества учитываются в составе резерва на непредвиденные работы.

5.1.11. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно в соответствии с данными учета о предоставленных коммунальных ресурсах и услугах и тарифов на коммунальные ресурсы и услуги, установленных действующим законодательством, с учетом перерасчетов и изменения размера платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг. Учет потребляемых коммунальных ресурсов производится по приборам учета, а при их отсутствии исходя из утвержденных нормативов потребления коммунальных услуг.

6. Порядок определения размера платы по Договору и порядок её внесения

6.1. Порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения

6.1.1. Размер платы за содержание и ремонт помещения устанавливается для собственников жилых и нежилых помещений соразмерно планово-договорной стоимости работ, услуг, устанавливаемой в Перечне работ, услуг на каждый год действия Договора, в расчете на один месяц и один квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме и на момент заключения договора составляет_____ руб./кв.м.

6.1.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (далее также – размер платы) утвержден решением общего собрания собственников (протокол от _____ № _____) и указан в Перечне работ, услуг.

Размер платы на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго, определяемый с учетом индексации планово-договорной стоимости работ и услуг на соответствующий год, производимой Управляющей организацией в порядке, установленном п.5.1.4 Договора, указывается в Перечне работ, услуг, составляемом в порядке, предусмотренном в п.4.1.2. Договора. Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия дополнительного решения общего собрания собственников.

До принятия общим собранием собственников решения об ином порядке определения размера платы, и включения соответствующих изменений в Договор, размер платы определяется в порядке, установленном в настоящем пункте.

6.1.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения для каждого собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера платы, определенного в порядке, указанном в п.6.1.1 и 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 и ремонт жилого помещения подлежит уменьшению при несвоевременном, неполном и (или) некачественном выполнении работ, услуг в соответствии с правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденными Правительством Российской Федерации. При обнаружении фактов неполного выполнении работ, услуг после представления Управляющей организацией ежегодного отчета об исполнении Договора изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не производится. Сумма неполного выполнения работ учитывается при формировании Перечня работ, услуг в следующем году.

6.1.5. Если в году действия Договора Перечень работ, услуг содержит условие о создании в таком году резерва на непредвиденные работы, порядок формирования и использования которого установлен п.5.1.2 Договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на соответствующий год действия Договора определяется с учетом средств собственников и иных потребителей на создание такого резерва.

6.1.6. Плата для собственников помещений, определяемая в порядке, установленном в п.5.1.6. и п.5.1.7 Договора, вносится как плата за дополнительную услугу.

6.1.7. Доходы от пользования общим имуществом, поступающие в Управляющую организацию в соответствии с договорами о передаче в пользование общего имущества не изменяют размер платы, и учитываются в порядке, предусмотренном п.5.1.10 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, указанных в пункте 4.2.1. Договора, которые предоставляет Управляющая организация потребителям в многоквартирном доме, заключив договор с соответствующей ресурсоснабжающей организацией. Плата за коммунальные услуги определяется за каждый календарный месяц (далее – расчетный месяц), если иной порядок определения такой платы за несколько календарных месяцев (расчетный период) не допускается Правилами предоставления коммунальных услуг.

6.2.2. Размер платы за коммунальные услуги для собственников и иных потребителей определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг с учетом установленных такими Правилами условий её перерасчета и изменения (уменьшения).

Основанием для изменения (уменьшения) размера платы за коммунальные услуги являются случаи непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, которые фиксируются потребителями или уполномоченным лицом и Управляющей организацией путем оформления соответствующего акта.

6.2.3. Порядок и условия предоставления коммунальных услуг, требования к качеству их предоставления, порядок определения объема потреблённого коммунального ресурса, определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

6.2.4. Объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определённого исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учёта, над объемом, рассчитанным 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.

6.2.5. В плату по Договору за коммунальные услуги не включается плата за коммунальные ресурсы, вносимая собственниками (арендаторами) нежилых помещений по заключенным ими договорам с ресурсоснабжающими организациями. Размер такой ежемесячной платы сообщается такими собственниками (арендаторами) в Управляющую организацию в срок, установленный Договором для снятия показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.

6.2.6. Информация об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг доводится Управляющей организацией до потребителя путем размещения на сайте Управляющей организации и на информационных стендах Управляющей организации.

6.3. Порядок определения платы за иные работы, услуги

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

6.4. Внесение платы по Договору

6.4.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги, а также плата, указанная в п.5.1.6 – 5.1.7 Договора (далее - плата по Договору) вносится лицами, обязанными вносить такую плату в соответствии с жилищным законодательством и Договором (далее – плательщики), в Управляющую организацию, в том числе через ее платежных агентов. В случае, указанном в п.6.4.4 Договора, плата за коммунальные услуги может частично вноситься в ресурсоснабжающую организацию.

6.4.2. Плата по Договору, если иное не установлено условиями Договора, вносится на основании платежных документов, составляемых Управляющей организацией, и предъявляемых к оплате плательщикам до 12 числа месяца расчетного месяца.

6.4.3. Срок внесения платы по Договору устанавливается до последнего числа расчетного месяца.

6.4.4. Принятие общим собранием собственников решения о внесении платы за коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) в адрес ресурсоснабжающих организаций не приводит к изменению условий Договора. Соответствующая информация доводится Управляющей организацией до плательщиков в порядке, установленном настоящим Договором.

6.4.5. Наймодатели жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда (некоммерческого использования) вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги в части разницы между размером такой платы, установленным по условиям Договора для собственников помещений, и размером такой платы, установленным для нанимателей соответствующих жилых помещений органом местного самоуправления.

6.4.6. Неиспользование собственником или иным потребителем помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт 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, установленного Правилами предоставления коммунальных услуг и настоящим Договором.

6.4.7. Оплата пеней за несвоевременно и (или) не полностью внесенную плату по Договору производится плательщиком Управляющей организации по отдельно выставляемому ему платежному документу для оплаты пеней.

6.4.8. Оплата иных работ, услуг разового характера, которые оказываются Управляющей организацией по заявкам потребителей (в т.ч. с участием представителя Управляющей организации по эксплуатации приборов учета), производится потребителями по согласованию с Управляющей организацией путем внесения предоплаты их стоимости либо оплаты работ, услуг после их фактического выполнения по платежному документу для внесения платы по Договору.

6.4.9. При приеме платы по Договору банками и платежными агентами, с которыми у Управляющей организации заключен договор на прием платежей, с плательщиков не взимается комиссионное вознаграждение. Информация о заключенных договорах с банками и платежными агентами о приеме платежей без комиссии размещается на официальном сайте Управляющей организации. В иных случаях комиссионное вознаграждение взимается по тарифам, установленным банком (платежной агентом).

7. Права и обязанности по Договору

7.1. Управляющая организация обязана:

7.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора и действующими нормативно – правовыми актами Российской Федерации, Московской области и органов местного самоуправления Коломенского городского округа.

7.1.2. Организовать оказание услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с утвержденным Перечнем, вести необходимую документацию по их производству.

7.1.3. Представлять в установленные договором сроки на согласование Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома на предстоящий календарный год совету многоквартирного дома. В случае отсутствия в многоквартирном доме совета многоквартирного дома, Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома размещается на сайте Управляющей организации в сети Интернет.

Непредоставление собственниками в указанный в п.4.1.2 договора срок решения о согласовании Перечня, о внесении в него предложений, изменений или мотивированного отказа от его согласования будет считаться его согласованием в представленной Управляющей организацией редакции в полном объеме.

7.1.4. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома;

7.1.5. Обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.

7.1.6. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением многоквартирным домом документы, вносить в техническую документацию изменения, отражающие информацию о выполняемых работах и о состоянии дома в соответствии с результатами проводимых осмотров и выполняемых работ.

7.1.7. Вести прием собственников и пользователей помещений и потребителей по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом.

7.1.8. По требованию уполномоченного представителя совета многоквартирного дома, осуществляющего приемку выполненных работ и контроль деятельности Управляющей организации по Договору, предоставлять ему документы в порядке и в объеме, установленных Договором.

7.1.9. Обеспечить Собственникам и пользователям, а также совместно проживающим с ним лицам, бесперебойное качественное предоставление коммунальных услуг, систематически контролировать соответствие качества предоставления коммунальных услуг критериям, отраженным в договорах. Своевременно информировать собственников и пользователей о предстоящих отключениях или ограничениях в предоставлении коммунальных услуг.

7.1.10. Производить перерасчет платы за содержание и ремонт жилых помещений и за коммунальные услуги в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством.

7.1.11. Выдавать или организовывать выдачу справок установленного образца, выписок из финансового лицевого счета или его копий и (или) выписок из домовых книг и иных предусмотренных законодательством Российской Федерации документов.

7.1.12. По требованию собственников и пользователей помещений производить сверку платы по Договору и выдачу справок, подтверждающих правильность начисления платы.

7.1.13. На основании письменной заявки потребителя направлять своего специалиста (представителя) для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу и (или) имуществу и (или) помещению(ям) собственника (потребителя).

7.1.14. Вести финансовый лицевой счет Собственника; своевременно не позднее 12 числа каждого месяца, предъявлять ему платежный документ на оплату оказанных услуг по настоящему Договору через почтовый ящик, если иное не предусмотрено соглашением сторон. Платежный документ оформляется Управляющей организацией по форме, утвержденной Постановлением Правительства Московской области.

7.1.15. Принимать документы на регистрацию граждан по месту жительства и месту фактического пребывания, выдавать им необходимые справки.

7.1.16. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесении за них платы по Договору, начислять плату за коммунальные услуги в порядке, предусмотренном Правилами предоставлениями коммунальных услуг, утвержденными в установленном законом порядке.

7.1.17. Обслуживать общедомовые приборы учета электроэнергии, холодного и горячего водоснабжения, тепловой энергии в соответствии с требованиями действующего законодательства.

7.1.18. Обеспечить организацию мест накопления отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации.

7.1.19. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей на качество по содержанию и ремонту общего имущества и предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в сроки, установленные законодательством, направлять потребителям ответ о результатах рассмотрения обращений.

7.1.20. Предоставлять уполномоченному собственниками лицу в первом квартале текущего года за прошедший год письменный отчет об исполнении условий настоящего Договора.

7.1.21. Уведомлять собственников помещений о размещении Перечня работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома на сайте в сети Интернет не менее чем за пять календарных дней путем размещения уведомлений на счет-квитанции по оплате жилищно-коммунальных услуг.

7.1.22. Осуществлять раскрытие информации в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами.

7.1.23. Снимать показания общедомового прибора учета коммунальных ресурсов с 23 по 25 число каждого месяца и заносить соответствующие показания в журнал учета показаний общедомовых приборов учета.

7.1.24. Предоставлять по требованию Собственника информацию о показаниях общедомовых приборов учета в сроки, установленные действующим законодательством.

7.1.25. Осуществлять не реже 1 раза в 6 месяцев проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета, проверку состояния таких приборов учета.

7.1.26. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и иными нормативно-правовыми актами, регламентирующими деятельность по управлению многоквартирными домами.

7.2. Управляющая организация вправе:

7.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей, руководствуясь Перечнем работ.

7.2.2. Проводить проверку текущего технического состояния инженерных систем, входящих в состав общего имущества дома, в помещениях Собственников и пользователей.

7.2.3. Требовать от Собственников и пользователей помещений внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

7.2.4. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг потребителям в соответствии с порядком, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

7.2.5. В случаях нарушения срока внесения платы по Договору требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней) в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2.6. Требовать допуска в заранее согласованное с собственником помещения и (или) потребителем время представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб и привлеченных специализированных организаций) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.

7.2.7. Требовать от собственника помещения и потребителя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб и привлеченных специализированных организаций в случаях, когда такой допуск требуется в соответствии с нормами жилищного законодательства.

7.2.8. 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 соответствующей коммунальной услуги.

7.2.9. Осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение) и использование.

7.2.10. В случае отсутствия председателя совета многоквартирного дома представлять на подпись акты выполненных работ лицу, исполняющему обязанности председателя совета многоквартирного дома.

7.2.11. Управляющая организация совместно с потребителями и (или) уполномоченным лицом вправе по жилым помещениям, не оборудованным индивидуальным (квартирным, комнатным) прибором учета коммунальных ресурсов, составлять акты о временно проживающих в таких жилых помещениях гражданах, если такой факт имеет место, если от собственника или нанимателя такого помещения отсутствует уведомление Управляющей организации о проживании в таком помещении временных жильцов. Допускается составление такого акта уполномоченным лицом и не менее, чем тремя потребителями, проживающими в многоквартирном доме.

7.2.12. Осуществлять иные права, предусмотренные настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

7.3. Собственники помещений обязаны:

7.3.1. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных действующими нормативными актами.

7.3.2. Ежемесячно, до последнего числа текущего месяца, вносить в полном объеме плату за помещение и предоставленные услуги по счет - квитанциям, предоставляемым Управляющей организацией.

7.3.3.Оплачивать коммунальные услуги в полном объеме, в том числе в размере превышения объема коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды.

7.3.4. Собственники в течение 30 дней с момента представления Управляющей организацией Перечня работ обязаны принять решение о согласовании данного Перечня в указанный срок или представить в Управляющую организацию мотивированный отказ от его согласования.

7.3.5. Уведомлять Управляющую организацию:

-о дате установки и ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов,

-дате обнаружения и устранения неисправностей индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.

7.3.6. Ежемесячно, с 15 до 25 числа текущего месяца, передавать в Управляющую организацию сведения о показаниях индивидуальных приборов учета.

7.3.7. Обеспечивать сохранность и надлежащую техническую эксплуатацию установленных индивидуальных, (квартирных, комнатных) приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию (её Представителя) о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, использовать соответствующие указания Управляющей организации (её Представителя).

7.3.8. При привлечении собственниками помещений и потребителями к установке индивидуального (квартирного, комнатного) прибора учета третьих лиц обеспечить участие Представителя Управляющей организации по эксплуатации приборов учета или, при его отсутствии, специалиста Управляющей организации в приемке такого прибора учета в эксплуатацию путем обращения к такому Представителю (в Управляющую организацию) письменно по электронной почте или устно по телефону.

7.3.9. Показания вновь установленных индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета принимаются к расчету размера платы за коммунальные услуги с 1 числа месяца, следующего за датой введения прибора учета в эксплуатацию (или с даты введения прибора учета в эксплуатацию) Представителем Управляющей организации по эксплуатации приборов учета или при его отсутствии – Управляющей организацией.

7.3.10. Предоставлять Управляющей организации информацию, необходимую для расчета платы за коммунальные услуги, в порядке и в сроки, установленные Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг.

7.3.11. Представить Управляющей организации с согласием на их обработку следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, в том числе сведения о зарегистрированном праве собственности на помещение в многоквартирном доме в течение 30 дней, а также сведения о проживающих в помещении лицах, в том числе временно проживающих лицах. Эти сведения в соответствии с Федеральным законом № 152-ФЗ «О защите персональных данных» должны быть защищены от несанкционированного использования другими лицами.

7.3.12. Допускать в заранее согласованное время в помещение представителей Управляющей организации или представителей организаций, привлеченных для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов, для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ.

7.3.13. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных), приборов учета немедленно сообщать о них в Управляющую организацию и (или) аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

7.3.14. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

7.3.15. Обеспечить беспрепятственный проход жителей и проезд специального транспорта через внутридомовую территорию, а также возможность подъезда спецтранспорта к подъездам дома и на территорию земельного участка для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

7.3.16. При производстве работ по реконструкции, перепланировке в помещении Собственника или пользователя вывоз строительных отходов производить собственными силами и за счет собственных средств.

7.3.17. Уведомлять Управляющую организацию в 5-дневный срок о сдаче жилого помещения по договору найма иным лицам.

7.3.18. При неиспользовании помещения или временном отсутствии сообщать в Управляющую организацию свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих в случае необходимости доступ к соответствующему помещению.

7.3.19. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным в установленным порядке.

7.3.20. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

7.4. Собственники помещений имеют право:

7.4.1. Выступать инициаторами проведения собрания собственников помещений многоквартирного дома.

7.4.2. Вносить предложения по изменению настоящего договора или его расторжению.

7.4.3. Участвовать в приемке выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества жилого дома. Факт предоставления и качество оказанных услуг подтверждается актом выполненных работ, подписанных председателем совета дома или лицом, исполняющим обязанности председателя совета дома.

7.4.4. Участвовать через председателя совета дома или уполномоченных представителей собственников в согласовании с Управляющей организацией подрядчика для выполнения работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества жилого дома и согласовывать перечень указанных работ.

7.4.5. На основе планируемых платежей давать предложения по формированию Перечня работ на год и первоочередности их выполнения по мере накопления средств на счете.

7.4.6. Вносить предложения по совершенствованию управления, содержания и благоустройства многоквартирным домом и земельным участком, устранению недостатков деятельности Управляющей организации.

7.4.7. Знакомиться с ежегодным отчетом управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества с указанием их объемов и стоимости.

7.4.8. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору.

7.4.9. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного плательщику к уплате размера платы по Договору, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией плательщику штрафов, пеней.

7.4.10. Требовать от представителей Управляющей организации или лиц, привлеченных управляющей организацией для выполнения работ, оказания услуг, предъявления документов, подтверждающих наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение для осуществления деятельности, связанной с управлением многоквартирным домом (удостоверение, наряд, приказ, задание о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

7.4.11. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества выполненных работ, предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления соответствующего акта по форме, определенной в Приложении №9 к настоящему Договору.

7.4.12. Требовать в случаях и порядке, установленных настоящим Договором и Правилами содержания общего имущества многоквартирного дома, изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также в случаях и в порядке, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг и Договором, 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 потребителей в занимаемом жилом помещении.

7.4.13. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору в порядке, установленном в Приложении № 8 к Договору.

7.4.14. Обратиться за установкой приборов учета в организацию, которая в соответствии с Федеральным законом "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" не вправе отказать потребителю в установке прибора учета и обязана предоставить рассрочку в оплате услуг по установке прибора учета.

7.4.15. Реализовывать иные права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, Московской области и органов местного самоуправления применительно к настоящему Договору.

8. Ответственность по Договору

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных Договором, Стороны несут ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством и Договором.

8.2. Стороны настоящего договора освобождаются от уплаты штрафных санкций, если докажут, что неисполнение обязательств по настоящему договору произошло вследствие непреодолимой силы или по вине другой Стороны.

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

8.4. Управляющая организация не несет материальной ответственности и не возмещает Собственникам, Пользователям помещений убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб их имуществу, если они возникли в результате стихийных бедствий, аварийной ситуации, возникшей не по вине Управляющей организации, умышленных или неосторожных действий Собственников или пользователей помещений дома, гражданских забастовок, волнений, террористических актов, военных действий и т.п.

8.5. Управляющая организация не несет ответственность за вред и ущерб, причиненный гражданам и имуществу Собственников жилых и нежилых помещений, нанесенный вследствие ненадлежащего содержания общего имущества другими организациями до заключения настоящего договора.

8.6. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы по Договору плательщики обязаны уплатить Управляющей организации пени 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 девяносто 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.
Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с договором.

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

8.8. Собственники, не обеспечившие доступ представителей Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступившей вследствие подобных действий перед Управляющей организации и третьими лицами (другими Собственниками, нанимателями и членами их семей, иными пользователями).

8.9. В случае просрочки исполнения по вине Управляющей организации обязательств по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, при условии обеспечения собственниками доступа к общему имуществу для выполнения работ, Собственники вправе потребовать от Управляющей организации уплату неустойки. Неустойка устанавливается в размере 0,1 % за каждый рабочий день просрочки от стоимости невыполненных и/или некачественно выполненных работ и начисляется с 01 января года, следующего за годом, в котором выполнение данных работ было запланировано, но не более 5 % от стоимости невыполненных работ.

8.10. В случае установления уполномоченными контролирующими органами фактов завышения объемов работ или их стоимости при выполнении работ по текущему ремонту, фактического невыполнения работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома при списании управляющей организацией денежных средств со счета дома, Управляющая организация осуществляет возврат необоснованно списанных денежных средств на счет дома в течение 10 календарных дней с момента уведомления Управляющей организации контролирующими органами, а также уплачивает штраф в размере 0,5% от стоимости услуг по управлению многоквартирным домом за один календарный месяц.

8.11. Неустойка (штраф), подлежащая уплате Управляющей организацией в соответствии с п.8.9 - 8.10 Договора, зачисляется в состав резерва на непредвиденные работы.

9. Условия изменения и расторжения Договора

9.1. Все изменения и дополнения к Договору, требующие по условиям Договора принятия соответствующих решений на общем собрании собственников, оформляются дополнительными соглашениями к Договору путем утверждения условий таких дополнительных соглашений на общем собрании собственников при обязательном их согласовании с Управляющей организацией и подписании такого дополнительного соглашения Управляющей организацией. Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

9.2. 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.

9.3. Собственники помещений в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

1) при невыполнении условий Договора Управляющей организацией, под которым понимаются случаи, при которых Управляющая организация:

- не приступила к управлению многоквартирным домом в срок более 3-х месяцев с даты подписания договора;
- при наличии необходимых на то условий не приступила к выполнению работ по любому из видов ремонта общего имущества в течение 6-и месяцев после сроков начала таких ремонтных работ, предусмотренных в Перечне работ, услуг.
- не представляет уполномоченным лицам по их требованию акты выполненных работ;

2) введения в отношении Управляющей организации любой из процедур банкротства.

В случае одностороннего отказа от исполнения Договора, по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом, Договор считается соответственно расторгнутым с даты, устанавливаемой в порядке, указанном в п.9.4 Договора.

9.4. Для целей досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных пунктом 9.3. Договора, общим собранием собственников принимается решение о расторжении Договора, в котором должна быть указана дата его расторжения, но не ранее, чем через 30 дней с даты получения Управляющей организацией уведомления о досрочном расторжении Договора. Уполномоченное таким общим собранием собственников лицо письменно уведомляет Управляющую организацию о принятом общим собранием собственников решении о досрочном расторжении Договора.

9.5. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае:

- когда неполное внесение плательщиками платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением плательщиками платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности плательщиков по внесению платы по Договору за последние шесть месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за один месяц;

- когда общим собранием собственников помещений принято решение об изменении Перечня работ, услуг, приводящее к невозможности выполнения Управляющей организацией работ, услуг, входящих в состав минимально-необходимых работ, услуг.

9.6. При принятии Управляющей организацией решения об одностороннем отказе от исполнения Договора в случаях, предусмотренных в п.9.5. Договора, Управляющая организация уведомляет об этом собственников помещений не менее чем за 30 дней до расторжения Договора путем указания на свое решение в платежных документах, направляемых собственникам помещений. Договор считается расторгнутым Управляющей организацией с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором Управляющая организация уведомила собственников помещений о расторжении Договора.

9.7. При расторжении Договора, а также по окончании срока его действия Управляющая организация производит сверку расчетов по Договору. Взаиморасчеты сторон при расторжении договора осуществляются в порядке, изложенном в п.5.1.8. настоящего Договора.

10. Порядок разрешения споров. Прочие условия.

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, 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.

10.4. В случае проведения собраний в многоквартирном доме, в том числе по инициативе Управляющей организации, сообщения о дате, времени проведения собрания с указанием повестки дня и иной необходимой информации, размещается на информационных стендах или досках объявлений, расположенных в подъездах жилого дома.

10.5. Настоящий договор является обязательным для всех собственников жилого дома в случае, если он принят Общим собранием Собственников в порядке, определенном действующим законодательством.

10.6. Подписание и хранение Договора осуществляется в следующем порядке:

Собственники помещений подписывают Договор путем проставления своих подписей в Реестре собственников помещений, приведенном в Приложении №1 к Договору. Договор составляется в двух экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр, составленный для собственников помещений, подлежит передаче уполномоченному лицу для хранения по его почтовому адресу.

Экземпляр Договора, составленный как для Собственников помещений, так и для Управляющей организации, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему.

Указанные экземпляры Договора являются идентичными на дату заключения Договора. При этом экземпляр Договора, составленный для Управляющей организации, может быть изменен путем проставления в Реестре собственников помещений 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. При этом собственник помещения вправе ознакомиться с содержанием Договора и приложений к нему в месте хранения экземпляра Договора, составленного для собственников помещений, а также на сайте Управляющей организации www.uk-dominant.ru, на котором в обязательном порядке Управляющая организация размещает все Приложения к Договору, за исключением приложений и информации, содержащих персональные данные. По просьбе собственника помещения Управляющая организация изготавливает копии приложений к Договору (кроме приложений, содержащих персональные данные) за счет средств соответствующего собственника.

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

11. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация:

ООО «ДОМИНАНТ»	
ИНН	5022058532
КПП	502201001
Р/с	40702810640000063679
БИК	044525225
К/с	30101810400000000225
ОГРН	1195081047138
Юридический адрес:	140408, Московская область, г. Коломна, ул. Октябрьской революции, д. 301, помещение 21.
Фактический адрес:	140411, Московская область, г. Коломна, ул. Ленина, д. 139, офис 11

Генеральный директор Шумов Сергей Вячеславович

МП

Собственники помещения:

Собственники помещений, проставившие свои подписи в Реестре собственников помещений (Приложение№1)