

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом
по адресу: Балесва 50

г. Владивосток

«01» января 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Приморские коммунальные технологии» (ОГРН 1132540007984, ИНН 2540194393), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Ковалева Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны

и Гр. _____,
(наименование собственника помещения: фамилия, имя, отчество гражданина)
являющ _____ собственником (далее – «Собственник») квартиры (или её части) № _____,
общей площадью 47,20 кв.м многоквартирного дома по адресу :
г. Владивосток, ул. Балесва 50 (далее – «Многokвартирный дом»), на
основании свидетельстве о регистрации собственности _____
(свидетельство о регистрации права собственности, свидетельства о праве на наследство, договора приватизации жилого
помещения, договор(ы) мены, договор(ы) дарения, другие документы, подтверждающие право собственности)
№ _____ от «05» ноября 2001 г, выданного Приморским краевым
регистрационным центром _____,
(наименование органа, выдавшего, заверившего или регистрирующего документы)

заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – «Договор»).

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, оформленного протоколом № 1 от 24.10.2019 и хранящегося в Государственной Жилищной Инспекции Приморского края.
- 1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме.
- 1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждёнными Постановлением Правительства от 06.05.2011 г. № 354 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491, Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Приморского края.
- 1.4. Органом управления Многоквартирным домом является Общее собрание собственников помещений в Многоквартирном доме (далее – «Общее собрание», «Собрание»).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является оказание Управляющей организацией услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома (далее – Общее имущество), обеспечение предоставления коммунальных услуг, осуществление иной, направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом, деятельности.

2.2. Управление Многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание Общего имущества, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.3. Управление Многоквартирным домом обеспечивается выполнением Стандартов управления многоквартирным домом в соответствии с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05. 2013 г. № 416 и Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержд. Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290.

2.4. Надлежащее содержание Общего имущества должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

2.4.1. соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;

2.4.2. безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;

2.4.3. доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав Общего имущества;

2.4.4. соблюдение прав и законных интересов Собственников, а также иных лиц;

2.4.5. постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав Общего имущества, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений, установленными Правительством Российской Федерации.

2.5. Состав Общего имущества, в отношении которого осуществляется управление, и его характеристика указаны в **Приложении № 6** к настоящему Договору.

2.6. Граница эксплуатационной ответственности определяются в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации № 491 от 13.08.2006 г.

Границей эксплуатационной ответственности между Общим и внутриквартирным (частным) имуществом является:

- **на системах горячего и холодного водоснабжения** первые отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, включая указанные отключающие устройства.

- **на системе водоотведения (канализации)** первое стыковое соединение, примыкающее к стояку, включая канализационный выпуск, фасонные части (в том числе отводы, переходы, патрубки, ревизии, крестовина, тройники, заглушки).

- **на системе теплоснабжения** место соединения отводов от стояка к обогревающим приборам, расположенных в помещении, включая отключающее устройство (вентиль) (п. 8 Правил содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительством Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491 с учетом толкования данной правовой нормы Верховным Судом Российской Федерации в Решении от 22.09.2009 г. № ГКПИ09-725).

- **по электроснабжению** – поэтажная аппаратура защиты (автоматический выключатель, предохранитель и т.п.).

- по **строительным конструкциям** - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение.

Границей эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и поставщиком (транзитером) соответствующего коммунального ресурса является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в Многоквартирный дом.

2.7. Предоставление коммунальных услуг обеспечивается Управляющей организацией посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов.

2.8. Управляющая организация приступает к предоставлению коммунальных услуг Собственнику и иным потребителям в многоквартирном доме с даты, указанной в решении Общего собрания о выборе управляющей организации. Требования к качеству коммунальных услуг определяется Правилами предоставления коммунальных услуг в соответствии с **Приложением № 5** к настоящему Договору.

2.9. Текущий ремонт общего имущества жилого дома – ремонт, выполняемый в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности жилого дома, частичного восстановления его ресурса с заменой или восстановлением его составных частей ограниченной номенклатуры, установленной нормативной технической документацией.

Плановый (текущий) ремонт Общего имущества проводится по решению Общего собрания для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей Общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

2.10. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей элементов Многоквартирного дома и его оборудования приведены в **Приложении № 3**.

Перечень работ, относящихся к плановому (текущему) ремонту содержится в **Приложении № 1**.

2.11. Плановый текущий ремонт осуществляется в пределах денежных средств Собственников.

2.12. По соглашению Сторон при осуществлении планового текущего ремонта допускается привлечение финансовых средств и ресурсов Управляющей организации.

2.13. В отношениях с третьими лицами (исполнитель, подрядчик, агент и т.д.) Управляющая организация действует самостоятельно и от своего имени.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Осуществлять управление Общим имуществом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации в интересах Собственника с наибольшей выгодой для последнего в соответствии с целями, указанными в п.п. 2.4 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных нормативных правовых актов.

3.1.2. Обеспечить организацию предоставления услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту Общего имущества в соответствии с Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержден. Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;

д) отопление (теплоснабжение);

е) отведение сточных вод;

ж) обращение с твердыми коммунальными отходами.

3.1.4. С целью начисления платы за жилое помещение, подлежащую внесению Собственником, согласно условиям настоящего Договора, а также выпуска и доставки платежных документов (квитанций), ведения учета по лицевому счету Собственника, осуществления сбора платежей и перечисления их на расчетный счет Управляющей организации заключить договор с платежным агентом, поручив последнему осуществлять указанные действия и исполнять обязанности.

3.1.5. Принимать плату за жилищные услуги от Собственника, а также от нанимателей помещений муниципального фонда.

3.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями, принадлежащих Собственнику помещений, по телефонам: **264-25-92, 263-09-23**, в сроки, установленные действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.7. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни и здоровья граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, - в течение 20 минут с момента поступления заявки по телефону. Звонок в Аварийно-диспетчерскую службу (АДС) должен быть принят не позднее 5 минут.

В случае необеспечения ответа в заданное время вам обязаны перезвонить в течение 10 минут после поступления телефонного звонка в АДС. Либо же должен сработать голосовой почтовый ящик, на котором обращения обязаны прослушать в течение 10 минут после поступления.

После принятия заявки Управляющая организация обязана локализовать проблему и устранить – в срок не более трех суток с даты аварийного повреждения. Заявка в АДС о засорах внутридомовой инженерной системы водоотведения, засора мусоропровода устраняется в течение двух часов с момента регистрации заявки, но не ранее 8 часов утра и не позднее 23 часов вечера при круглосуточном приеме заявок.

3.1.8. Вести и хранить документацию, полученную ранее от лиц, осуществлявших деятельность по управлению Многоквартирным домом, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня получения письменного заявления устно информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.10. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.11. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.12. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.13. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту Общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем или иным пользователем помещения(й). Недостаток и дефект считаются выявленными, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.14. От своего имени и за счет Собственника заключить с организациями коммунального комплекса (ресурсоснабжающими и иными организациями) Договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику помещения, в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.15. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за содержание и ремонт помещения пропорционально его доле в содержании и ремонте общего имущества, коммунальные услуги не позднее чем за 10 (десять) рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.16. Обеспечить Собственника информацией о телефонах и адресах и месторасположении офисов Управляющей организации, её структурных подразделений, офисов агентов и ресурсоснабжающих организаций, городских диспетчерских и аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений на стендах в подъезде Многоквартирного дома.

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

3.1.18. Не менее чем за 3 (три) рабочих дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовывать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.19. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта Общего имущества.

3.1.20. Обеспечить представление Собственнику отчета о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом, по его письменному запросу в 10-дневный срок со дня поступления такого запроса посредством направления (в письменной форме) в адрес Собственника почтового отправления либо выдачи запрашиваемой информации лично потребителю по месту нахождения Управляющей организации.

3.1.21. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба Общему имуществу или помещению Собственника в срок не более трех суток с момента поступления заявки.

3.1.22. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

Собственник дает согласие на передачу персональных данных, необходимых для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, подлежащей внесению Собственником согласно условиям настоящего Договора, а также выпуска и доставки платежных документов (квитанций), ведения учета по лицевому счету Собственника, осуществления сбора платежей.

3.1.23. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта Общего имущества в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 №731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами" (далее - Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 № 731).

3.1.24. Не выдавать никаких разрешений по использованию Общего имущества без соответствующих решений Общего собрания. В случае положительного решения Собственников средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и сумм (процентов), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением собственников, должны быть направлены на снижение оплаты работ по ремонту Общего имущества, выполняемых по настоящему Договору или выполнение дополнительных работ на основании утвержденной Общим собранием сметы.

3.1.25. В соответствии с решением Общего собрания заключить договор добровольного имущественного страхования объектов Общего имущества.

3.1.26. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению Общего имущества, повреждённого в результате наступления страхового случая. За счёт средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного Общего имущества.

3.1.27. Обеспечивать выполнение всеми Собственниками обязанностей по содержанию и ремонту Общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

3.1.28. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

3.1.29. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников помещений Общим имуществом или препятствующих этому.

3.1.30. Представлять законные интересы Собственников, в том числе в отношениях с третьими лицами.

3.1.31. Контролировать своевременное внесение Собственниками установленных обязательных платежей и взносов.

3.1.32. При оказании Собственнику услуг по управлению Многоквартирным домом руководствоваться СНиП, СанПиН, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491, Правилами и Нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 г. № 170.

3.1.33. Осуществлять функции по управлению и организации финансирования расходов на содержание и плановый (текущий) ремонт Многоквартирного дома.

3.1.34. Выполнять дополнительные поручения по управлению Многоквартирным домом при условии решения Общего собрания, в размере и объемах, согласованных с собственниками.

3.1.35. Для принятия решений на Общем собрании вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт Многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.36. Осуществлять подготовку предложений по вопросам планового ремонта Общего имущества для их рассмотрения Собранием, в том числе:

- разработка с учетом Минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);
- подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;
- подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;
- обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;

3.1.37. За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора представить полный Отчет Собственнику о выполнении условий настоящего Договора, а также передать техническую

документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации;

3.1.38. В установленные сроки и порядке осуществлять раскрытие информации о деятельности по управлению Многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 г. № 731, в сети интернет: primcom-uk.ru и dom.gosuslugi.ru.

3.1.39. Ежеквартально направлять представителям Совета МКД акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирного дома по форме, утвержденной Приказом Минстроя России от 26 октября 2015 г. № 761/пр. "Об утверждении формы акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме".

3.1.40. В случае обнаружения Собственником расходования Управляющей организацией средств, противоречащего условиям данного Договора, восполнить за свой счет потраченные нецелевым образом денежные средства.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Принимать от Собственника плату за свои услуги.

3.2.2. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.3. По разрешению Общего собрания сдавать в аренду подвальные и чердачные помещения многоквартирного дома. Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома, и другие цели в интересах Собственника.

3.2.4. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом Многоквартирного дома определять подрядчика (исполнителя) для выполнения работ по содержанию, плановому (текущему) ремонту Общего имущества самостоятельно.

3.2.5. При согласовании условий Общим собранием заключить с Собственником договор займа в целях модернизации, реконструкции и капитального ремонта Многоквартирного дома.

3.2.6. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое Собственником помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния инженерного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.7. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб).

3.2.8. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

3.2.9. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном законодательством, подачу Собственнику коммунальных ресурсов.

3.2.10. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

- для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета;

- для доставки платежных документов потребителям;

- для начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов потребителям;

- для выполнения работ по содержанию и ремонту Многоквартирного дома.

3.2.11. В случае аварий и предотвращения нарушения обязательных требований, установленных в соответствии с жилищным законодательством к предоставлению коммунальных услуг, сохранности жилищного фонда, использованию и содержанию общего имущества, действовать самостоятельно без согласования с Собственником.

3.2.12. Отказать Собственнику в предоставлении информации о деятельности Управляющей организации, если таковая является коммерческой тайной и не подлежит к обнародованию в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731;

3.2.13. Осуществлять хранение информации по регистрации и снятию граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства;

3.2.14. Формировать резервный фонд за счет средств, уплаченных Собственниками на проведение планового (текущего) ремонта, а также иных источников при соответствующем поручении Общего собрания.

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

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 г. № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями», а также Правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительством Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание Общего имущества соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.3.3. Ежемесячно вносить плату за жилищные услуги, оказываемые Управляющей организацией, не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.4. Ежемесячно вносить плату за коммунальные услуги, исполнителем которых является Управляющая организация, не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным, по квитанциям представленными поставщиками коммунальных услуг (ч. 7.1 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации).

3.3.5. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий;

3.3.6. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в Управляющую организацию.

3.3.7. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания уполномоченному лицу Управляющей организации не позднее 26-го числа текущего месяца.

3.3.8. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.9. Обеспечивать проведение проверок, установленных за счет Собственника коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав

Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его проверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки.

3.3.10. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, в заранее согласованном с Управляющей организацией порядке, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.11. Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

3.3.12. Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилищно-коммунальные услуги. 3.3.13. Содействовать подготовке к рассмотрению Общим собранием вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:

- уведомление собственников о проведении собрания;
- обеспечение ознакомления собственников с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на Собрании;
- подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников Собрания;
- подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников Собрания;
- документальное оформление решений, принятых Собранием;
- доведение до сведения собственников решений, принятых на Собрании.

3.3.14. Обеспечить оказание услуг и выполнение работ, проведение мероприятий, направленных на энергосбережение и повышение энергоэффективности Многоквартирного дома.

3.3.15. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, настоящим Договором.

3.4. Собственник не вправе:

- а) использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем;
- б) производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;
- в) самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом;
- г) самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;
- д) осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в Многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;
- е) несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;
- ж) вмешиваться в деятельность Управляющей организации при реализации последней функций управления многоквартирным домом, если Управляющая организация действует в соответствии решением Общего собрания и не нарушает Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05. 2013 г. № 416;

з) требовать от Управляющей организации на заведомо невыгодных для нее и (или) иных собственников в Многоквартирном доме условиях заключения договоров с исполнителями (подрядчиками, агентами, ресурсоснабжающими организациями) на выполнение работ и оказания услуг, и если условия такого договора могут причинить ущерб указанным лицам или нарушить права и законные интересы потребителей жилищно-коммунальных услуг и владельцев Общего имущества;

и) требовать от Управляющей организации раскрытия и обнародования информации, не связанную с управлением Многоквартирным домом, являющуюся коммерческой тайной и не подлежащей раскрытию в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 г. № 731.

3.4.1. Требовать перераспределения средств резервного фонда, который формируется Управляющей организацией для проведения планового (текущего) ремонта на проведение работ, не предусмотренных Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержден. Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290.

3.4.2. Вмешиваться в хозяйственную деятельность Управляющей организации, связанную с осуществлением функций управления многоквартирным домом.

3.5. Собственник имеет право:

3.5.1. Пользоваться Общим имуществом Многоквартирного дома.

3.5.2. Получать в необходимых объемах жилищно-коммунальные услуги надлежащего качества.

3.5.3. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного Собственнику к уплате размера платы за жилищно-коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты Собственника за услуги, наличии оснований и правильности начисления платежным агентом неустоек (штрафов, пеней).

3.5.4. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления Управляющей организацией копии акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.5.5. Получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить Собственнику, как потребителю услуг, в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

3.5.6. Требовать в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, изменения размера платы за жилищно-коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия Собственника в занимаемом жилом помещении.

3.5.7. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника вследствие предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также морального вреда в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.5.8. Требовать от представителя Управляющей организации предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое помещение Собственника для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в настоящем Договоре (наряд, приказ, задание исполнителя о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

3.5.9. Принимать решение об установке индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы потребленных коммунальных ресурсов

**ПЕРЕЧЕНЬ
УСЛУГ И РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО
СОДЕРЖАНИЯ И ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В
МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ С ПЕРИОДИЧНОСТЬЮ ПРОВЕДЕНИЯ
УКАЗАННЫХ МЕРОПРИЯТИЙ**

**1. Уточненный перечень услуг и работ по содержанию и ремонту
общего имущества в многоквартирном доме**

1. Услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме включают:

1.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, мусоропровода, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.

1.2. Ремонт электропроводки и приборов электроснабжения в подъезде дома, а также в местах общего пользования, освещение мест общего пользования.

1.3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток, мусоропроводов и придомовых территорий.

1.4. При проведении технических осмотров и обходов (обследований):

а) размещение объявлений и информации на информационных стендах о профилактических осмотрах общего имущества МКД и иных мероприятий, проводимых в рамках договора управления управляющей организацией;

б) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);

в) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);

г) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;

д) прочистка канализационного лежака;

е) проверка исправности канализационных вытяжек;

ж) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;

з) частичный ремонт кровли;

и) проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.

1.5. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

1.5.1.	Ремонт просевшей отмостки	1 раз в год
1.5.2.	Замена разбитых стёкол окон и дверей в местах общего пользования	в течение 3 дней
1.5.3.	Ремонт и укрепление входных дверей	1 раз в год

многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.

4.3. Цена Договора определяется решением Общего собрания по предложению Управляющей организации. Плата за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом не входит в состав платы за содержание и текущий ремонт жилого общего имущества и не может превышать 10% за 1 кв. метр от ставки оплаты содержания и текущий ремонт жилья за 1 кв. м., установленной администрацией г. Владивостока.

4.4. Размер платы за содержание Общего имущества определяется на основании действующих на территории Владивостокского городского округа ставок оплаты для муниципальных жилых помещений, утвержд. муниципальным нормативным актом Администрации г. Владивостока.

Содержание Общего имущества осуществляется в соответствии с Перечнем услуг и работ, определённых **Приложением № 1** и утвержденных Общим собранием.

Данный перечень может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти Российской Федерации или по согласованию сторон в объеме превышающим Минимальный перечень работ и услуг, установленный Правительством Российской Федерации.

Стоимость услуги за обращение с твердыми коммунальными отходами (далее - ТКО) определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными уполномоченными органами, действующими на момент подписания настоящего Договора, которые могут быть изменены на основании нормативно-правового акта уполномоченного государственного органа.

4.5. Размер платы за текущий ремонт жилого помещения, определяется на Общем собрании с учетом предложений Управляющей организации.

4.6. Размер платы за жилое помещение утвержден Общим собранием и указан в **Приложении №4**.

4.7. Размер взноса на капитальный ремонт определяется, исходя из минимального размера взноса и занимаемой собственником общей площади помещения в Многоквартирном доме.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативными актами Администрации Приморского края в расчете на 1 кв. метр общей площади жилого (нежилого) помещения в Многоквартирном доме.

4.8. Собственники на Общем собрании могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса.

4.9. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными Департаментом по тарифам Приморского края.

4.10. Размер платы за оказанные работы и услуги, указанные в п.п. 4.4 и 4.6 настоящего Договора может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органа местного самоуправления.

4.11. Размер ставки оплаты за управление Многоквартирным домом и платы за текущий ремонт общего имущества может быть изменен Управляющей организацией только по решению Общего собрания и только по истечению года с момента вступления в силу настоящего Договора.

4.12. Управляющая организация обязана информировать Собственников об изменении размера платы не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

4.13. Собственник вносит плату за жилищные услуги на расчетный счет Управляющей организации или платежного агента не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчетным, за исключением случаев, предусмотренных статьей 171 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.14. Собственник вносит плату за все коммунальные услуги на расчетный счет или в кассу соответствующей ресурсоснабжающей организации не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчетным. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением Собственниками своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед Управляющей организацией.

4.15. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, плату за отведение сточных вод, обращение с ТКО.

Размер платы за коммунальную услугу и нормативы потребления коммунальных услуг, включая коммунальную услугу предоставленную на общедомовые нужды (далее - ОДН) устанавливается уполномоченным органом государственной власти.

Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на ОДН в Многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета, за исключением коммунальной услуги по отоплению, определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.16. Объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на ОДН, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в Многоквартирном доме, распределенного между всеми жилыми и нежилыми помещениями оплачивается Собственником пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

4.17. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

4.18. Управляющая организация осуществляет расчеты за коммунальные услуги по утилизации ТКО с региональным оператором по обращению с ТКО (далее – Региональный оператор по ТКО), с которым заключен договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации.

При первоначальном включении в состав платы за коммунальные услуги, оказываемые потребителям коммунальных услуг, платы за коммунальную услугу по обращению с ТКО стоимость услуг по сбору, вывозу, утилизации (захоронению) твердых коммунальных отходов исключается из платы за содержание жилого помещения начиная с месяца, в котором услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами начинает оказывать Региональный оператор по обращению ТКО.

Для такого изменения размера платы за содержание жилого помещения не требуется решение общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

4.19. Коммунальная услуга по обращению с ТКО определяется исходя из количества граждан, постоянно и временно проживающих в жилом помещении. Расчетной единицей принимается норматив накопления ТКО на 1 проживающего в жилом помещении.

Формулы для расчета платы за коммунальную услугу по обращению с ТКО собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме определены в Приложении №2, утвержд. Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.20. Собственник вносит плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию и плату за отведение сточных вод непосредственно ресурсоснабжающей организации.

4.21. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке и в случаях, которые утверждаются Правительством Российской Федерации.

4.22. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны 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. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.

4.23. Собственники помещений, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны 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.

4.24. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги может вноситься с использованием системы, в том числе на основании договоров на поставку ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, на предоставление коммунальных услуг, заключенных в электронной форме с использованием системы.

4.25. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, смена способа управления Многоквартирным домом не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

4.26. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.27. Если по результатам исполнения настоящего Договора в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении договора управления фактические расходы Управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, указанная разница остается в распоряжении управляющей организации при условии, что полученная управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненным работ по управлению многоквартирным домом.

4.28. В случае изменения в законодательстве структуры платы за жилое помещение и платы за коммунальные услуги положения п. 4 настоящего Договора применяются в части не противоречащем новой редакции Жилищного кодекса Российской Федерации.

5. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

5.1. Управляющая организация несет ответственность перед Собственниками за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям, установленных Правительством Российской Федерации.

5.2. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников помещений. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации.

5.4. Факт отсутствия у Собственников достаточных накопительных средств для проведения соответствующих неотложных работ и услуг (текущего характера) в рамках утвержденного размера платы за жилое помещение, сам по себе не является обстоятельством, исключающим ответственность Управляющей организации, и не освобождает последнюю от обязанности выполнить данные работы в полном объеме за счет собственных средств для обеспечения

надлежащего содержания Общего имущества и предоставления коммунальных услуг в соответствии с требованиями, указанными в **Приложении № 5**.

5.5. В случае, если выполнение неотложных работ и услуг (текущего, и капитального характера) будет вызвано обстоятельствами, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности, и за возникновение которых Управляющая организация не отвечает, такие расходы не должны быть ей дополнительно компенсированы Собственниками (Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.09.2010 г. № 6464/10).

5.6. Все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги, предусмотренные Правилами и Нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 г. № 170 и Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 г. № 416, считаются предусмотренными настоящим Договором и должны осуществляться Управляющей организацией независимо от того, упоминаются ли соответствующие конкретные действия, мероприятия, услуги и работы, и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения соответствующее решение Общего собрания.

5.7. Ежеквартально Стороны подписывают акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД по форме, утвержденной Приказом Минстроя России от 26 октября 2015 г. № 761/пр "Об утверждении формы акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме".

5.8. В случае расходования Управляющей организацией средств, противоречащих условиям Договора, Управляющая организация обязана их возместить в полном объеме за счет собственных.

5.9. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями, а также уполномоченным решением Общего собрания Советом Многоквартирного дома, иными субъектами общественного жилищного контроля.

6.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями п.п. 6.2 - 6.5 настоящего раздела Договора;
- направления претензии в Управляющую организацию в случае отказа Собственника от подписания акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, утвержденной Приказом Минстроя России от 26.10.2015 г. №

761/пр "Об утверждении формы акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме";

- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие лицензионный жилищный контроль и прокуратуру, а также в другие инстанции;

- раскрытия Управляющей организацией информации о деятельности по управлению Многоквартирным домом в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731;

- в иных формах общественного жилищного контроля, предусмотренных Федеральным законом от 21.07.2014 г. № 212-ФЗ "Об основах общественного контроля в Российской Федерации".

6.1.2. Председатель Совета Многоквартирного дома осуществляет контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту Общего имущества на основании доверенности, выданной собственниками, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении Управляющей организацией договорных обязательств.

6.1.3. В случае, если Управляющая организация намерена провести конкурс по выбору исполнителя на выполнение работ и оказания услуг, то председатель Совета Многоквартирного дома имеет право знакомиться с конкурсной документацией и право совещательного голоса при определении победителя. Основными критериями оценки и сопоставления конкурсных заявок являются:

- цена договора;

- срок выполнения работ;

- опыт работы (количество завершенных объектов-аналогов за последний год);

- соблюдение техники безопасности (количество несчастных случаев при производстве работ за последние два года);

- участие в судебных заседаниях в качестве ответчика по арбитражным делам об исполнении договорных обязательств по договорам подряда за последние два года.

6.1.4. Собственники на Общем собрании вправе инициировать вопрос о признании деятельности Управляющей организации неудовлетворенной и вынести предупреждение Управляющей организации об устранении нарушений в установленные Собранием сроки.

6.1.5. В случае получения уведомления, оформленного протоколом, о признании деятельности Управляющей организации по управлению Многоквартирным домом неудовлетворительной Управляющая организация обязана немедленно устранить нарушения и в течении 20 дней предоставить Собственнику и председателю Совета Многоквартирного дома отчет о своей деятельности, а также письменный ответ с указанием мероприятий, направленных на устранений нарушений.

6.1.6. Если Управляющая организация не устранила нарушения по истечении 2 месяцев после получения соответствующего предупреждения о нарушении условий настоящего Договора, то Председатель Совета многоквартирного дома обязан письменно обратиться в Администрацию г. Владивостока с заявлением о невыполнении Управляющей организацией обязательств, предусмотренных п. 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

6.1.7 Собственник помещения вправе в пятидневный срок организовать проведение проверки деятельности Управляющей организации и не позднее чем через пятнадцать дней со дня направленного Управляющей организации обращения созвать Общее собрание для решения

вопросов о расторжении настоящего Договора при условии соблюдения порядка, указанного в п.п. 7.1.1 настоящего Договора.

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

- нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, Общему имуществу;
- неправомерные действия Собственника.

Подготовка бланка акта осуществляется Управляющей организацией или уполномоченной собственниками общественной организацией, действующей в соответствии с Законом Российской Федерации от 07.02.1992 г № 2300-1 «О защите прав потребителей». При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая может состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), Председателя Совета Многоквартирного дома, подрядной организации, свидетелей (соседей), представителя общественной организации по защите прав потребителей. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

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

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

6.6. Принятые собственниками решения на Общем собрании и (или) Советом Многоквартирного дома о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения Общего собрания и председателю Совета Многоквартирного дома.

6.7. В случае разногласий при составлении актов для разрешения споров Собственниками привлекается общественное объединение потребителей жилищно-коммунальных услуг (их ассоциации, союзы), действующее в соответствии со ст. 45 Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 "О защите прав потребителей".

6.8. Акт о нарушениях без привлечения иных лиц в интересах Собственников без доверенности вправе подписывать Председатель Совета многоквартирного дома или уполномоченные Собственником представители общественных объединений потребителей жилищно-коммунальных услуг, указанных в п.п. 6.2 и 6.7 настоящего Договора.

6.9. Отчет в обязательном порядке в срок не позднее 30 марта года, следующего за истекшим, размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением Общего собрания собственников помещений. Указанный отчет Управляющая организация размещает на своем сайте в электронном виде на сайте ГИС ЖКХ dom.gosuslugi.ru.

6.10. Порядок и сроки предоставления отчетности о выполнении условий настоящего Договора определены ч. ч. 10 и 10.1 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации;

6.11. Отчет Управляющей организации предоставляется Собственнику исключительно по форме, утвержден. Приказом Минстроя России от 22.12.2014 г. № 882/пр.

Отчет по исполнению настоящего Договора на годовом Общем собрании предоставляется согласно сведений, предусмотренных Приложением № 2 к Примерным условиям договора управления многоквартирным домом, утвержд. Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Приказ Минстроя России от 31.07.2014 № 411/пр "Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах" (ч.ч. 10 и 10.1 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

6.12. При наличии решения Общего собрания о направлении приглашения в Управляющую организацию в срок не позднее 10 дней до проведения внеочередного Общего собрания Собственники вправе потребовать от Управляющей организации в течении первого квартала, следующего за истекшим годом, обеспечить явку представителя для дачи пояснений по представленному отчету.

6.13. При возникновении конфликта интересов Стороны вправе для достижения консенсуса сформировать Согласительную комиссию.

6.14. В состав Согласительной комиссии могут включаться представители Собственника и Совета Многоквартирного дома, Управляющей организации, эксперты, аудиторы и общественные организации, иные лица, являющиеся субъектами общественного жилищного контроля и осуществляющие деятельность по защите прав потребителей. Согласительная комиссия формируется распоряжением руководителя Управляющей организации, который обязан созвать и обеспечить проведение ее заседаний в срок не позднее 10 дней с момента получения заявки Собственника.

6.15. Стороны, для оценки качества произведенных работ вправе привлекать общественные организации и общественных инспекторов, осуществляющие жилищный контроль согласно ч. 8 ст. 20 Жилищного кодекса Российской Федерации. Права и обязанности общественного инспектора определяются в соответствии с Федеральным законом "Об основах общественного контроля в Российской Федерации".

6.16. Общественный жилищный контроль осуществляется в целях обеспечения прав и законных интересов Собственника, который является субъектом общественного жилищного контроля и организатором общественного жилищного контроля.

6.17. Решение о проведении контроля принимается Собственником и содержит сведения о предмете, форме общественного жилищного контроля и его организаторе, сроках (продолжительности), процедуре его проведения и определения результатов, в том числе о порядке подготовки и оформления итогового документа по результатам осуществления общественного жилищного контроля, а также иные сведения, предусмотренные Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.12.2016 № 1491 "О порядке осуществления общественного жилищного контроля" для осуществления общественного жилищного контроля в определенных формах или включенные в решение о проведении контроля по усмотрению субъекта общественного контроля.

6.17.1 В случае если общественный жилищный контроль проводится:

а) в форме общественной проверки - решение о проведении контроля содержит данные (фамилия, имя, отчество, образование, квалификация) общественных инспекторов, привлеченных к осуществлению общественной проверки;

б) в форме общественных (публичных) слушаний - решение о проведении контроля содержит дату, время и место проведения, способы выражения участниками своего мнения, порядок получения доступа к материалам, имеющимся у организатора общественного обсуждения либо общественных (публичных) слушаний и касающимся вопроса, выносимого на общественное обсуждение либо на общественные (публичные) слушания.

6.18. Решение о проведении контроля обнародуется субъектом общественного жилищного контроля посредством его размещения в информационной - телекоммуникационной сети "Интернет" (далее -

сеть "Интернет"), в том числе посредством его размещения в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

6.19. Предметом общественного жилищного контроля являются акты, проекты актов, решения, проекты решений, документы и другие материалы, а также действия (бездействие) организаций, осуществляющих деятельность в жилищной сфере.

6.20. Собственник в соответствии с положениями Федерального закона "Об основах общественного контроля в Российской Федерации" обнародует информацию о своей деятельности, о проводимых мероприятиях общественного жилищного контроля и об их результатах посредством ее размещения в сети "Интернет", в том числе посредством ее размещения в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства. При необходимости информация о результатах общественного жилищного контроля направляется в органы прокуратуры и (или) органы государственной власти и органы местного самоуправления, в компетенцию которых входит осуществление государственного контроля (надзора) или муниципального контроля за деятельностью органов и (или) организаций, в отношении которых осуществляется общественный жилищный контроль.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется по основаниям, предусмотренным действующим законодательством и в порядке, определенном настоящим Договором.

Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.) путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением копии соответствующего документа;
- принятия Общим собранием решения о выборе иного способа управления Многоквартирным домом или одностороннем отказе от настоящего Договора в соответствии с ч. 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена за два месяца до даты предполагаемого расторжения договора путем направления в офис Управляющей организации уведомления и копию решения Общего собрания, оформленных соответствующим протоколом.

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае смерти Собственника - со дня смерти.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы.

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

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации считается расторгнутым через два месяца с момента направления письменного уведомления.

7.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы местного самоуправления Владивостокского городского округа.

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

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

7.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор вступает в силу с момента подписания.

8.2. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном разделом 7 настоящего Договора.

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

8.4. При отсутствии заявления, одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором изначально на момент его подписания.

9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Собственник: [Redacted] (Фамилия, имя, отчество гражданина) [Redacted] Паспортные данные паспорт серии [Redacted] № [Redacted] выдан: (когда) [Redacted], (кем) <u>Первореченские РУВД кор. Вп-ке</u> (код подразделения) <u>252-003</u> Адрес регистрации <u>г. Владивосток, ул. [Redacted]</u> Адрес фактический <u>г. Владивосток, ул. Бегежева 30</u> телефон [Redacted]	Управляющая организация: ООО «Приморские коммунальные технологии»: Юридический адрес: 690011, г. Владивосток, ул. Хабаровская, д. 11, кв. 45 ИНН 2540194393 КПП 254001001 БИК 040507795 ОГРН 1132540007984 р/с 40702810700053724201 в ПАО АКБ «Приморье» г. Владивосток кор/сч 30101810800000000795 телефон 263-09-23
[Redacted] (подпись, фамилия, инициалы)	Генеральный директор ООО «Приморские коммунальные технологии» [Redacted] <u>С.В. Ковалев</u> 