

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

"01" августа 2020 г.

г. Зеленоградск

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прибалтийская", именуемое в дальнейшем "Управляющая компания", в лице генерального директора Губаровой Татьяны Ивановны, действующего на основании Устава, с одной стороны и собственники помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Гурьевск, ул. Безымянная, дом № 21 В (далее – Многоквартирный дом), выступающие в качестве одной стороны настоящего договора (согласно списку данных лиц, представленному в подписном листе, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора), именуемые далее Собственники, заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее - Договор), путём составления одного документа, подписанного указанными сторонами, о нижеследующем.

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор утверждён и заключён на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, приведённого в протоколе от «31» июля 2020 г. № 1 и хранящегося по адресу г. Зеленоградск, ул. Тургенева 15 (офис ООО «УК «Прибалтийская»);

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ); Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ); Законом Российской Федерации «О защите прав потребителей»; Федеральными законами «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», «О персональных данных»; Правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утверждённые Правительством Российской Федерации (далее - Правила предоставления коммунальных услуг, утверждённые Правительством РФ); Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме; Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме; Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами; Стандартом раскрытия информации; Правилами, обязательными при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями (далее – Правила, обязательные при заключении управляющей компанией договоров с ресурсоснабжающими организациями), утверждёнными Правительством Российской Федерации, иными положениями законодательства Российской Федерации (далее - законодательство РФ).

1.4. Состав общего имущества в Многоквартирном доме (далее – общее имущество Собственников), включающий в себя перечень элементов данного имущества, в отношении которого осуществляется управление, приводится в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.5. В течение месяца после заключения настоящего договора согласно п.6 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, Управляющая компания совместно с Собственниками проводит базовый общий осмотр (обследование) Многоквартирного дома, по результатам которого:

1) составляет с участием Собственников акт базового общего осмотра, содержащий сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях) общего имущества Собственников;

2) оформляет с участием председателя совета Многоквартирного дома заключение по итогам базового общего осмотра (обследования) Многоквартирного дома:

- с указанием тех элементов общего имущества Собственников, в которых превышен нормативно установленный срок службы до проведения их капитального ремонта или замены до передачи Многоквартирного дома Собственниками в управление Управляющей компании, а также с указанием величины такого превышения;

- с указанием тех элементов общего имущества Собственников, в которых превышен межремонтный период по проведению их текущего ремонта с указанием количества пропущенных межремонтных периодов до передачи Многоквартирного дома Собственниками в управление Управляющей компании;

- с указанием необходимости составления и последующего выполнения планов восстановительных работ в отношении элементов общего имущества Собственников, техническое состояние которых не соответствует нормативно установленным требованиям законодательства РФ;

- с точным разграничением ответственности Управляющей компании за техническое состояние общего имущества Собственников, сформировавшееся до передачи Многоквартирного дома Собственниками в управление Управляющей компании и после передачи в управление.

2. Цель Договора.

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня

2.1. Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая компания по заданию Собственников в соответствии с условиями настоящего Договора для достижения его цели, обязуется:

- оказывать услуги по управлению Многоквартирным домом;
- организовывать выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме собственными силами и (или) силами привлекаемых на договорной основе организаций;
- организовывать выполнение собственными силами и (или) силами привлекаемых на договорной основе организаций восстановительных работ на элементах общего имущества, имеющих нарушения нормативных требований к их техническому состоянию, работы по плановому текущему ремонту, а также по техническому обследованию данных элементов (как вида работ по капитальному ремонту) с целью предварительного установления необходимости и объёмов капитального ремонта;
- предоставлять коммунальные услуги Собственникам и пользователям помещений в Многоквартирном доме, при условии заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров поставки коммунальных ресурсов в соответствии с условиями настоящего договора и с Правилами, обязательными при заключении управляющей компанией договоров с ресурсоснабжающими организациями, обеспечивающими права и законные интересы Собственников и Управляющей компании;
- осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом.

2.3. Перечень услуг по управлению Многоквартирным домом, необходимых для выполнения обязательств Управляющей компании по настоящему Договору, приводится в Приложении 2 к данному договору.

2.4. Управляющая компания предоставляет услуги выполняет работы по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, установленным Правительством РФ. Общий перечень и периодичность указанных работ и услуг приводится в Приложении 3 к настоящему договору.

Указанные в Приложении 3 работы и услуги, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, выполняются Управляющей компанией самостоятельно или с привлечением на договорной основе других лиц, в том числе, в обязательном порядке – в случае необходимости привлечения специализированной организации, имеющей соответствующий допуск или лицензию. **При этом работы и услуги, входящие в состав Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, не подлежат исключению Сторонами из данного перечня ввиду их обязательности, определяемой требованиями законодательства РФ (Постановление Правительства РФ № 290 от 03.04.2013г.).**

2.5. Управляющая компания обязуется организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома. При осуществлении аварийно-диспетчерского обслуживания Управляющая компания обязуется:

- 1) осуществлять текущий контроль за работой внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома;
- 2) регистрировать и выполнять заявки Собственников при непосредственном обращении в диспетчерскую службу, в том числе посредством телефонной связи об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем;
- 3) принимать оперативные меры по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения;
- 4) обеспечивать незамедлительную ликвидацию засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения и водопотребления внутри многоквартирных домов;
- 5) обеспечивать устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения.

Предельные сроки устранения аварийных повреждений общего имущества в Многоквартирном доме, а также проведения внепланового (непредвиденного) текущего ремонта приведены в Приложении 4 к настоящему договору.

2.6. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в рамках настоящего договора подразделяется на:

1) регулярные услуги и работы по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, ежегодно в обязательном порядке выполняемые в соответствии с Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме с определяемой настоящим договором регулярной периодичностью в равных ежегодных объемах и в постоянном составе и, в этой связи, не требующие ежегодного утверждения решениями общего собрания Собственников по данным параметрам;

2) дополнительные услуги и работы по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, не входящие в состав Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и, в связи с этим, требующие утверждения решениями общего собрания Собственников для включения в перечень регулярно выполняемых услуг и работ (после включения в данный перечень указанные услуги и работы, становящиеся регулярными, не требуют последующего ежегодного утверждения решениями общего собрания Собственников, но на основании решений следующих решений общих собраний Собственников они могут быть исключены из этого перечня);

3) работы по плановому текущему ремонту элементов общего имущества в Многоквартирном доме - восстановительные работы, зависящие от технического состояния данных элементов, ежегодно выполняемые в различных объемах, в различном составе, и с разной общей стоимостью и, в этой связи, подлежащие ежегодному утверждению решениями общего собрания Собственников.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством согласно стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирными домами, установленным Правительством РФ с наибольшей выгодой в интересах Собственников в соответствии с целями, указанными в п. 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей осуществлять надлежащее содержание общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, обеспечивающее:

- соблюдение требований к надежности и безопасности Многоквартирного дома в процессе его эксплуатации посредством технического обслуживания, периодических общих и частичных осмотров с составлением актов данных осмотров и формированием предложений Собственникам о необходимости выполнения восстановительных работ и их выполнением общего имущества Многоквартирного дома;

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

- доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме;

- соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений в Многоквартирном доме, а также иных лиц;

- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества в Многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в Многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, установленными Правительством РФ.

3.1.2. Оказывать услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложениями 2 и 3 к настоящему Договору. В целях обеспечения оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, Управляющая компания обязуется:

- заключать договоры оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, на те виды таких услуг работ, которые Управляющей компанией не выполняются своими силами, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам;

- осуществлять подготовку предложений о выполнении восстановительных работ - работ по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта, начиная с необходимости проведения технического обследования, и доводить их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в Многоквартирном доме в качестве исполнителя коммунальных услуг при условии заключения договоров поставки коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями в соответствии с Правилами, обязательными при заключении управляющей организацией договоров с ресурсоснабжающими организациями и Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) водоотведение;

3.1.4. Предоставлять иные услуги, предусмотренные решением общего собрания Собственников.

3.1.5. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения от Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме.

3.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и пользователей помещений в данном доме, в сроки, установленные законодательством, включающее в себя комплекс первоочередных операций и мероприятий по незамедлительному устранению аварий и неисправностей, сохранению и восстановлению условий, необходимых для жизнеобеспечения и безопасности граждан, в том числе:

- при необходимости локализовать аварии внутридомовых инженерных систем путем отключения отдельных стояков, участков или всей системы, имеющих повреждения, от общих сетей;
- ликвидировать неисправность сетей внутридомовых инженерных систем и расположенного на них оборудования путем устранения течи, прочистки мест засора, частичной или полной замены кранов, сгонов и небольших участков труб (до 2 м.) и т.п.;
- производить необходимые для ликвидации аварии сопутствующие работы - откачку воды из подвала, вскрытие полов и пробивку отверстий и борозд, отрывку траншей.

3.1.7. Организовать работы по устранению причин иных аварийных ситуаций, приводящим к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электроснабжения и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.8. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее управляющей организацией, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственников знакомить их с содержанием указанных документов.

3.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Организовать регулярный личный приём Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме сотрудниками Управляющей компании с размещением информации о графике такого приёма на сайте организации и на стендах в её помещении и в подъездах дома.

3.1.10. Предупреждать собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, 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 непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственников о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания).

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

3.1.13. При наличии в Многоквартирном доме соответствующего оборудования и устройств заключать со специализированными организациями договоры на оказание услуг и выполнение работ по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового газового оборудования и лифтов, включая аварийно-диспетчерское обслуживание соответствующего оборудования и устройств и организовать контроль надлежащего исполнения указанными организациями их договорных обязательств.

3.1.14. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов и прием бытовых стоков, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственникам с обязательным закреплением в данных договорах положения о том, что «на основании решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, потребители коммунальных услуг вносят плату за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающую организацию. При этом выполнение Управляющей компанией обязательств по оплате поставленных коммунальных ресурсов осуществляется путем обязательной уступки в соответствии с гражданским законодательством РФ в пользу ресурсоснабжающей организации прав требования к Собственникам и пользователям помещений, имеющим задолженность по оплате коммунальных услуг, включая задолженность по внесению ими платы за коммунальные услуги соответствующего вида, потребляемые при использовании общего имущества в многоквартирном доме».

3.1.15. Информировать в письменной форме Собственников об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.16. Обеспечивать выдачу Собственникам платежных документов не позднее 15 (пятнадцатого)

числа оплачиваемого месяца.

3.1.17. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.18. По требованию Собственников и иных лиц, действующих по распоряжению Собственников или несущих с Собственниками солидарную ответственность за помещение, выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.19. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственников согласовать с ними время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.20. Предоставлять Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом, согласно Стандарта раскрытия информации (п. 9(3) ПП РФ № 731 от 23.09.2010) на «ГИС ЖКХ» и сайте УО. Отчет в письменном виде размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений.

3.1.21. На основании заявки Собственников направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещениям Собственников.

3.1.22. Представлять интересы Собственников и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.23. Предоставлять Собственникам или уполномоченным им лицам - членам Совета многоквартирного дома по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.24. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества собственников Многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания Собственников или Совета многоквартирного дома по конкретному предложению. В случае положительного решения Собственников, уполномочившего Управляющую компанию заключить от имени Собственников договор об использовании общего имущества, средства, поступившие в результате исполнения на счет Управляющей компании, должны быть направлены в накопительный фонд на текущий ремонт дома.

3.1.25. Проводить регулярные осмотры общего имущества Многоквартирного дома в форме общих осмотров, а также частичных осмотров (осмотров отдельных элементов общего имущества в данном доме, периодичность которых определяется степенью износа и техническим состоянием этих элементов) и внеочередных (внеплановых) осмотров, проводимых после явлений стихийного характера, вызывающих повреждение отдельных элементов общего имущества Многоквартирного дома, а также в случае аварий на внешних коммуникациях или при выявлении деформации конструкций и неисправностей внутридомовых инженерных систем, нарушающих условия их нормальной эксплуатации.

3.1.26. Принимать на основании проведенных осмотров, оформленных актами, решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства РФ, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах, необходимых для устранения выявленных дефектов, неисправностей или повреждений, прежде всего, о восстановительных работах (работах по плановому текущему или капитальному ремонту), предлагаемых Собственникам для утверждения решениями их общих собраний.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.4. Готовить к окончанию года с момента начала действия Договора (далее к концу каждого года действия Договора) предложения к общему собранию Собственников по установлению размера платы за работы по плановому текущему ремонту общего имущества Собственников в принадлежащем им Многоквартирном доме на основании предлагаемого собрания расцененной описи работ по данному ремонту на предстоящий год.

3.2.5. Осуществлять расчеты с Собственниками и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги при участии платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности, а также банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

3.2.6. На основании решения общего собрания Собственников, уполномочившего Управляющую компанию за вознаграждение выполнять указанные действия:

- осуществлять поиск лиц, заинтересованных в использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на договорной основе за плату, величина которой определяется решением общего собрания собственников;

- проводить переговоры с лицами, заинтересованными в использовании общего имущества Собственников, в отношении условий договоров об его использовании, подготавливать проекты таких договоров;

- вносить проекты договоров об использовании конкретных элементов общего имущества Собственников на предварительное рассмотрение на заседании совета Многоквартирного дома с последующим внесением его председателем данных проектов договоров на утверждение общего собрания собственников;

- заключать от имени Собственников договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определяемых решением общего собрания Собственников;

- получать от собственников, с которыми заключены договоры об использовании элементов общего имущества Собственников, денежные средства на расчётный счёт Управляющей компании;

- направлять полученные от лиц, с которыми заключены договоры об использовании общего имущества Собственников в Многоквартирном доме, денежные средства на оплату работ и услуг по содержанию и ремонту данного имущества, указанных в решении общего собрания Собственников или Совета многоквартирного дома.

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, путем своевременного и полного внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также за коммунальные услуги и иных платежей, установленных по решению общего собрания Собственников, принятых в соответствии с законодательством РФ.

3.3.2. При неиспользовании помещения в Многоквартирном доме сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
 - б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
 - в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, входящих на помещение собственника и их оплаты, без согласования с управляющей компанией;
 - г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
 - д) не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
 - е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
 - ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;
- з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 час. до 7.00 час. (при производстве ремонтных работ с 8.00 час. до 20.00 час.);
- л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.4. Предоставлять Управляющей компании, в течение трех рабочих дней, сведения о заключенных договорах найма, в которых обязанность платы Управляющей компании за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также коммунальные услуги, возложена Собственником полностью или частично на нанимателя с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя, о смене ответственного нанимателя.

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей компании в принадлежащее ему

помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ, в заранее согласованное с Управляющей компанией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. Сообщать Управляющей компании о всех выявленных неисправностях и дефектах общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.7. Избрать совет многоквартирного дома и председателя данного совета на общем собрании Собственников и утвердить решением данного собрания Положение о совете многоквартирного дома, определяющего компетенции данного совета

3.3.8. Нести расходы на проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, утверждённых решением общего собрания Собственников.

3.3.9. Заключить договоры со специализированной организацией с целью осуществления газоснабжения в Многоквартирном доме в отношении технического обслуживания и ремонта внутриквартирного газового оборудования.

3.3.10. Обеспечивать соответствие Многоквартирного дома установленным требованиям энергетической эффективности и с этой целью рассматривать и утверждать решениями общего собрания Собственников предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в данном доме, разработанные и доведённые до их сведения Управляющей компанией и нести расходы на проведение указанных мероприятий в случае их утверждения решениями общего собрания Собственников.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого представители Собственников, в лице членов и председателя Совета Многоквартирного дома, имеют право проводить контрольные проверки полноты, качества и своевременности выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору, участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей компанией и привлекаемых на договорной основе организаций, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору, с подписанием актов выполненных работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества в составе комиссии, принимающей данные работы.

3.4.2. Требовать от Управляющей компании проведения постоянного эксплуатационного контроля, а также - при необходимости - дополнительных проверок качества предоставляемых коммунальных услуг с оформлением и предоставлением Собственникам актов проверки, и изменением размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в случае и в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, а также в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.3. По решению, принятому на общем собрании Собственников, передать в пользование иным лицам элементы общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на основе заключения договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций

3.4.4. Получать от Управляющей компании информацию, которую она обязана предоставить Собственникам и пользователям помещений, в соответствии с законодательством РФ, Стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством РФ и условиями настоящего Договора.

4. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, порядок внесения платежей

4.1. Цена настоящего Договора определяется величиной платы за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственников и включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя:

- плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом,
- плату за услуги и работы по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме
- плату за услуги и работы по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (плата за работы по плановому текущему ремонту включается в плату за содержание и ремонт жилого помещения при условии принятия решения общего собрания Собственников о выполнении данных работ в каждом предстоящем году и их стоимости);

2) плату за коммунальные услуги (при условии заключения между Управляющей организацией и ресурсоснабжающими организациями договоров поставки коммунальных ресурсов).

4.2. Цена (тариф) на услуги по управлению Многоквартирным домом, на выделенные виды работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, и общая цена (тариф) на данные работы (услуги) устанавливаются в расчете на 1 кв. метр общей площади помещений Собственников

в Многоквартирном доме за расчётный период (месяц) и применяется Управляющей компанией при начислении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, за такой расчётный период для каждого Собственника, исходя из общей площади помещения, находящегося в его собственности (с детализацией по выделенным видам работ и услуг в платёжном документе для внесения данной платы представленных Собственнику).

4.3. Цены (тарифы) на услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, приведены в приложении 4 к настоящему договору.

Начиная со второго года действия настоящего Договора, вплоть до окончания срока его действия, приведённые в приложении 4 цены (тарифы) на работы и услуги по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, ежегодно устанавливаются методом индексирования данных цен (тарифов) в соответствии с изменением уровня потребительских цен за каждый истекший год в форме индекса потребительских цен, рассчитываемого территориальным органом Росстата в соответствии с «Основными положениями определения индекса потребительских цен», не более 5(пяти)%. При этом ежегодное оформление решениями общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме изменений тарифов не осуществляется.

4.4. Цены (тарифы) на работы и услуги сторонних организаций (АО «Янтарьэнергосбыт», МУП ЖКХ «Гурьевский водоканал», ГП Калининградской области "Единая система обращения с отходами", ОАО «Калининградгазификация», и др.), устанавливаемые ими самостоятельно (сбор и вывоз ТКО, КГМ, техническое обслуживание, страхование и освидетельствование лифтов, техническая эксплуатация газопровода-ввода низкого давления и т.д.) изменяются по факту их изменения в договоре, заключённом между данными организациями и Управляющей компанией, согласно приказов Службы по госрегулированию цен и тарифов, и с уведомлением Собственников за 30 дней до включения в платёжные документы в новой величине.

4.5. Размер платы за помещение устанавливается в зависимости от цены Договора соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной Калининградской области в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.7. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти Калининградской области и органами муниципального управления г. Гурьевска в порядке, установленном федеральным законом.

4.8. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносится Собственниками ежемесячно до 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.9. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей компанией или с участием платёжного агента.

4.10. Собственники и пользователи помещений в Многоквартирном доме, на основании решения общего собрания Собственников, вносят плату за все коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям. Объем коммунальных услуг - электрической энергии, холодной воды, отведения сточных вод, потребляемых при использовании на содержание общего имущества в многоквартирном доме, рассчитанный исходя из фактического объема потребления коммунальных ресурсов на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

4.11. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан, внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством РФ.

4.12. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, выполняемых в ежедневном режиме, указанных в приложении 3 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и/или не выполнения части работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в порядке, установленном Правительством РФ.