

направления в течение 05 (пяти) дней соответствующего заявления с приложением к нему копий документов, подтверждающих совершение гражданско-правовой сделки. Данный пункт применяется в отношении нежилых помещений.

Собственник помещения при расторжении настоящего договора (продажа, дарение помещения и т.д.) обязуется произвести оплату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вперед до момента переоформления права собственности на нового собственника.

3.1.17. Предоставить на период действия настоящего договора на безвозмездной основе помещения для размещения сотрудников Управляющей организации, непосредственно участвующих в исполнении договора, и для хранения используемого ими для работы инвентаря и оборудования. Перечень помещений, передаваемых Управляющей организации отражен в Приложении № 4 к настоящему договору.

3.2. Собственники вправе:

3.2.1. Получать услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги (при наличии договорных отношений) надлежащего качества, соразмерно объему денежных средств, поступивших от Собственников.

3.2.2. Получать от Управляющей организации акт о непредоставлении (предоставлении ненадлежащего качества) услуг по настоящему договору и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

3.2.3. Получать от Управляющей организации информацию об объемах и качестве услуг по настоящему договору, условиях их предоставления, изменении размера платы за услуги и порядке их оплаты.

3.2.4. Требовать от Управляющей организации перерасчета размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и за коммунальные услуги (при наличии договорных отношений) в связи с непредоставлением (несоответствием) услуг.

3.2.5. Требовать предъявления уполномоченным представителем Управляющей организации документов (удостоверение, доверенность), подтверждающих их полномочия при осуществлении работ, предусмотренных в подпунктах 3.4.5., 3.4.12 настоящего договора.

3.2.6. При причинении имуществу Собственника ущерба вследствие аварий на внутридомовых инженерных сетях требовать от Управляющей организации составления акта о причинах и фактических объемах повреждений. Данные акты оформляются бесплатно по письменному обращению Собственника.

3.2.7. Требовать от Управляющей организации возмещения ущерба, причиненного имуществу Собственника вследствие не исполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего договора в порядке, установленном законодательством РФ.

3.2.8. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по договору управления в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

3.2.9. Расторгнуть настоящий договор в случае прекращения права собственности, путем предоставления Управляющей организации копий документов, подтверждающих данный факт (копия договора купли-продажи, дарения, мены и т.д.) и по иным основаниям, предусмотренным настоящим договором.

3.2.10. Возместить Управляющей организации понесенные расходы на изготовление технической документации по многоквартирному дому в случае отсутствия указанной документации на момент принятия дома в управление при наличии решения Собственников оформленного в виде протокола общего собрания собственников о необходимости восстановления и/или изготовления технической документации. Сумма возмещения таких расходов, приходящаяся на каждого Собственника, определяется Управляющей организацией от общей суммы понесенных расходов пропорционально доле каждого Собственника на общее имущество в многоквартирном доме.

Оплата Собственниками указанных в настоящем пункте расходов производится ими на основании выставленных Управляющей организацией каждому Собственнику соответствующих счетов.

В случае утраты технической документации на многоквартирный дом по вине Управляющей организации, последняя обязана восстановить техническую документацию за свой счет.

3.2.11. Осуществлять иные права и обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.3. Собственники не вправе:

3.3.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), водоподогреватели мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

3.3.2. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых) или индивидуальных (квартирных) приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном законодательством порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом либо в технический паспорт помещения.

3.3.3. Самовольно устанавливать дополнительную регулирующую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим собственникам.

3.3.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

3.3.5. Допускать хранение и стоянку транспортных средств на придомовой территории, в том числе на проездах перед главным входом в дом (подъезд), если такая стоянка (хранение) влечет создание препятствий для прохода пешеходов, подъезда спецтранспорта к площадкам для мусоросборников, а также для проезда и подъезда пожарной техники, машин скорой медицинской помощи, транспортных средств подразделений полиции, аварийно-спасательных служб, иных специальных и специализированных транспортных средств к жилому дому. А также не допускать стоянку (хранение) транспортных средств на тротуарах, газонах, детских, игровых и спортивных площадках в соответствии с правилами благоустройства г. Тюмени.

3.4. Управляющая организация обязуется:

3.4.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом в течение 30 дней с момента принятия решения собственниками помещений о заключении договора управления и предоставить Собственникам информацию о наименовании, месте нахождения, о государственной регистрации, режиме работы, Ф.И.О. руководителя Управляющей организации, путем размещения информации на информационных досках многоквартирного дома.

3.4.2. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда по перечню, объему услуг, работ и условиями их выполнения, определяемых в соответствии с порядком, установленным разделом № 1 настоящего договора.

3.4.3. Обеспечить Собственникам предоставление коммунальных услуг в необходимом им объеме, надлежащего качества, безопасных для их жизни и здоровья и не причиняющие вреда их имуществу в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, со статьей 157 Жилищного кодекса РФ, в том числе:

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

Для обеспечения предоставления коммунальных услуг, управляющая организация осуществляет заключение с ресурсоснабжающими организациями договоров на поставку коммунальных ресурсов для предоставления коммунальных услуг, в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома или при отсутствии такового в порядке, установленном законодательством РФ (п.2.14. настоящего договора).

Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнения, а также вести их учет.

3.4.4. Принимать меры к устранению недостатков качества услуг, отраженных в п. 3.4.2. и п. 3.4.3., в порядке и в сроки, установленные законодательством РФ.

3.4.5. Незамедлительно принимать меры по устранению аварий на внутридомовых инженерных сетях. После получения заявки об аварии работы по ее устранению должны быть начаты незамедлительно (не более часа с момента получения заявки). Сроки устранения аварий не должны превышать сроков устранения, установленных Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда или иными нормативными актами. Приложение № 5 к настоящему Договору. (См. Постановление № 170 от 27.09.2003 г.)

3.4.6. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования.

3.4.7. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в сезонные периоды.

3.4.8. Осуществлять контроль за качеством технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

3.4.9. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора.

Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление утраченной/утерянной технической документации, ранее находящейся в предыдущих Управляющих организациях, возмещаются Управляющей организации за счет предыдущих Управляющих организаций и/или за счет Застройщика.

3.4.10. Уведомлять Собственников путем размещения информации на платежных документах и (или) на информационных досках многоквартирного дома или путем вручения председателю Совета Дома:

– об изменении размера платы, порядка и условий содержания и ремонта многоквартирного дома, и коммунальных услуг в рамках настоящего договора в срок не позднее, чем за 30 дней до наступления перечисленных выше событий;

– о предстоящем ремонте (текущем или капитальном) общего имущества в многоквартирном доме не позднее, чем за 30 календарных дней до начала работ.

3.4.11. Обеспечить информирование собственников помещений в течение суток об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий, путем размещения соответствующей информации на информационных досках многоквартирного дома. (См. Постановление 354, п. 104.)

3.4.12. Участвовать в проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также по требованию Собственников направлять своего представителя для выяснения причин непредоставления (предоставления ненадлежащего качества) жилищных или коммунальных услуг с составлением соответствующего акта, а также акта о причинении ущерба имуществу Собственника в связи с авариями на общем имуществе.

3.4.13. Производить в установленном порядке уменьшение размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги при предоставлении данных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность в порядке, регламентированном нормативными актами.

3.4.14. В порядке, установленном настоящим договором, направлять Собственникам платежные документы для оплаты услуг, предоставляемых по настоящему договору, не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

3.4.15. Организовать самостоятельно или с привлечением ОАО «ТРИЦ» начисление, сбор и перечисление платежей, осуществляемых Собственниками в соответствии с настоящим договором, обеспечивая выставление платежных документов не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным месяцем. Платежные документы должны соответствовать требованиям действующего законодательства РФ.

3.4.16. Рассматривать в течение 10 рабочих дней со дня поступления заявления, обращения, претензии Собственника, оформленные в письменном виде и/или поступившие по электронной почте (в установленные действующим законодательством сроки, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. (См. п.п. Постановление 731 Стандарт раскрытия информации.)

3.4.17. Ежегодно, по окончании 12 месяцев с момента вступления настоящего договора в юридическую силу, в течение трех месяцев, следующих за истекшим отчетным периодом, текущего года представлять Собственникам помещений и председателю Совета МКЖД отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, путем размещения на информационных досках. Форма отчета по управлению утверждена на общем собрании собственников помещений и является Приложением № 3 к настоящему договору.

3.4.18. Осуществлять прием, накопление и утилизацию ртутьсодержащих отходов для передачи их на утилизацию специализированным организациям.

3.4.19. В срок установленный действующим законодательством РФ до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом вновь выбранной Управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом при выборе Собственниками непосредственного управления, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

3.4.20. Информировать пользователей помещений об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, общим имуществом многоквартирного дома, о мерах по энергосбережению о порядке установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых пользователями помещений коммунальных услуг, и о иных изменениях в законодательстве, относящихся к предмету настоящего договора, путем размещения на информационных досках многоквартирного дома и передачи председателю Совета дома.

3.4.21. Исправлять повреждения санитарно-технического и иного оборудования, находящегося на границе эксплуатационной ответственности Собственника в порядке, отраженном в п. 2.20. настоящего договора.

3.4.22. Раскрывать информацию о своей деятельности на собственном сайте (при наличии) или в порядке, регламентированном Правительством РФ.

3.5. Управляющая Организация вправе:

3.5.1. Требовать допуска работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра и (или) выполнения необходимых ремонтных работ к внутридомовым инженерным системам и/или к конструктивным элементам дома, входящим в состав общего имущества дома.

3.5.2. Требовать от Собственников платы за жилое помещение и коммунальные услуги в порядке и на условиях настоящего договора и принимать меры по взысканию задолженности путем обращения в судебные органы с отнесением на собственника понесенных судебных расходов.

3.5.3. По письменному приглашению Собственников принимать участие в общих собраниях Собственников помещений без права голосования, в т.ч. направлять предложения о необходимости их организации и проведения по вопросам проведения работ по текущему или капитальному ремонту, о пользовании общим имуществом дома и иным вопросам, необходимым для надлежащего исполнения обязательств по настоящему договору.

3.5.4. С согласия Собственников распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, на ликвидацию аварий на общем имуществе, на восстановление общего имущества после вандальных действий, восстановление системы пожарной сигнализации и оповещения о пожаре, системы дымоудаления, системы пожарного водопровода на объекте и на иные цели устанавливаемые Собственниками, с правом оставления за собой 20 (двадцать) % средств полученных от использования общего имущества в качестве вознаграждения.

3.5.5. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их Собственниками не по назначению.

3.5.6. В счет уменьшения своих обязательств перед третьими лицами (ресурсоснабжающими организациями, подрядчиками), привлеченных к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору, уступить указанным лицам право требования взыскания суммы задолженности собственников жилых/нежилых помещений перед Управляющей организацией за жилищно-коммунальные услуги, на основании заключенного договора в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ и нормами действующего законодательства РФ.

3.5.7. Осуществлять иные права и обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ и условиями настоящего договора.

4. Порядок расчетов

4.1. Плата за помещение (жилое, нежилое) и коммунальные услуги (при наличии договоров между управляющей организацией и поставщиками коммунальных ресурсов) для Собственников по настоящему Договору включает в себя:

1) плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Размер платы за текущий ремонт, отражен в Приложении № 1 к настоящему договору, носит накопительный характер, и используется для выполнения работ по текущему ремонту в порядке, отраженном в п. 2.10., п. 2.12-2.13. настоящего договора.

Плата за капитальный ремонт, проведенный в порядке, отраженном в п. 2.11.-2.13. настоящего договора, отражается в платежном документе отдельной строкой, в размере и в порядке, установленном решением собственников помещений многоквартирного дома, и предъявляется к оплате после подписания актов приема-передачи данных работ.

2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, газоснабжение (при наличии) и осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ или решением собственников помещений (при наличии договоров между управляющей организацией и поставщиками коммунальных ресурсов).

Собственники нежилых помещений заключают отдельный договор со специализированной организацией на предоставление услуг по обращению с коммунальными отходами, коммунальные ресурсы (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение) и оплату данных услуг по настоящему договору не производят.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме составляет 17 руб. 92 коп. за один квадратный метр общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, устанавливается на срок один год и не подлежит в дальнейшем увеличению в одностороннем порядке без решения собственников МКД, оформленного протоколом общего собрания собственников.

Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

Уведомление об изменении размера платы осуществляется в порядке, регламентированном условиями настоящего договора (п. 3.4.10. настоящего договора).

4.3. Стороны договорились, что перечень и стоимость отдельных услуг и работ, составляющих размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме отраженный в п. 4.2., указан в Приложении № 1 к настоящему договору.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется согласно утвержденным в установленном порядке тарифам.

Проведение ежегодных общих собраний собственников помещений по изменению размера платы за коммунальные услуги и оформление дополнительных соглашений не требуется.

Уведомление об изменении размера платы за коммунальные услуги осуществляется в порядке, регламентированном условиями настоящего договора.

4.5. Плата за помещение (жилое, нежилое) вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на расчетный счет Управляющей организации, указанный в платежных документах, представленных не позднее 05 числа месяца, следующего за расчетным месяцем, в следующем порядке:

- за жилые помещения - собственниками и нанимателями на основании платежных документов, выставляемых Управляющей организацией;

- за нежилые помещения органов местного самоуправления, переданные в аренду - собственником на основании платежных документов выставленных Управляющей организацией и на ее расчетный счет,

- за нежилые помещения, находящиеся в собственности граждан и юридических лиц - собственником на основании платежных документов выставленных Управляющей организацией и на ее расчетный счет.

4.6. Плата за коммунальные услуги, при наличии договоров на поставку данных услуг, между Управляющей организацией и ресурсоснабжающими организациями, вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на расчетный счет Управляющей и/или ресурсоснабжающей организации, указанный в платежных документах, представленных не позднее 01 числа месяца, следующего за расчетным месяцем, в следующем порядке:

- за жилые помещения - собственниками и нанимателями на основании платежных документов, выставляемых ОАО «ТРИЦ» в расчетно-кассовые центры ОАО «ТРИЦ» и иные пункты приема платежей;

- за нежилые помещения, находящиеся в собственности граждан и юридических лиц - собственником на основании платежных документов выставленных Управляющей организацией и на ее расчетный счет или непосредственно на расчетный счет ресурсоснабжающих организаций по заключенным с ними договорам,

- за нежилые помещения органов местного самоуправления, переданные в аренду - собственником в порядке, регламентированном нормативными актами или заключенными договорами.

4.6.1. Собственники помещений в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносят плату за коммунальные услуги, предоставленные им в жилом (или нежилом) помещении, и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (далее – коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды).

4.6.2. Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную Собственникам в жилом помещении, оборудованном индивидуальным прибором учета, определяется исходя из показаний такого прибора учета за расчетный период.

4.6.3. При отсутствии индивидуального прибора учета холодной воды, горячей воды, размер платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, предоставленную Собственникам, определяется исходя из нормативов потребления коммунальной услуги.

4.6.4. При отсутствии индивидуального прибора учета тепловой энергии размер платы за коммунальную услугу по отоплению, предоставленную Собственникам в жилом помещении, определяется исходя из норматива потребления коммунальной услуги или исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии.

4.6.5. Размер платы за коммунальную услугу водоотведения, предоставленную за расчетный период в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета сточных бытовых вод, рассчитывается исходя из суммы объемов холодной и горячей воды, предоставленных в таком жилом помещении и определенных по показаниям индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды за расчетный период, а при отсутствии приборов учета холодной и горячей воды - исходя из норматива водоотведения.

4.6.6. Внесение Собственниками (жилых, нежилых) помещений платы за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающую организацию рассматривается как выполнение обязательства по внесению платы за соответствующий вид коммунальной услуги перед Управляющей организацией.

4.7. Собственники имеют право вносить плату за содержание и ремонт помещений частями за прошедший месяц до окончания установленного срока внесения соответствующих платежей или осуществлять предварительную оплату услуг по содержанию и ремонту помещений многоквартирного дома в счет будущих периодов.

4.8. Наниматели жилых помещений по договору социального найма вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, в порядке и в размере, установленном решением общего собрания собственников помещений и условиями настоящего договора.

До заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица.

4.9. Льготы и субсидии на оплату услуг, являющихся предметом настоящего договора, предоставляются Собственнику и совместно проживающим с ним гражданам в соответствии с действующим законодательством РФ и нормативными актами органов местного самоуправления.

4.10. Неиспользование Собственником помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение.

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, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.11. При предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и за коммунальные услуги осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.