ДОГОВОР
управления многоквартирным домом № 10/001

г. Сочи 01 сентября 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Парк Горького», именуемое в дальнейшем "Управляющая компания", в лице Генерального директора Браило Сергея Ивановича, действующего на основании Устава и лицензии №51 от 27.04.2015г., с одной стороны и

Собственники помещений в многоквартирном доме расположенному по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Черноморская, 10, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, что подтверждается протоколом общего собрания от 20 августа 2015 г., в лице собственника квартиры № 41 Ветиорец Анатолия Сергеевича, именуемые в дальнейшем «Собственник», вместе именуемые «Стороны», на основании положений Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ, Постановлений Правительства РФ заключили настоящий договор управления многоквартирным домом о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Предметом настоящего Договора является оказание Управляющей компанией услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг Собственнику помещений в таком доме и пользующимся на законном основании помещением лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

1.2. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

1.3. «**Управляющая компания**» - Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Парк Горького», уполномоченное протоколом Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома от 20 августа 2015 года на выполнение с 01.09.2015г. функций по управлению домом №10 по ул. Черноморской в Хостинском районе г. Сочи и предоставлению коммунальных услуг.

1.4. «**Многоквартирный дом**» - дом №10 по ул. Черноморской в Хостинском районе г. Сочи Краснодарского края.

1.5. «**Общее имущество в Многоквартирном доме**» – помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, определен протоколом общего собрания от 20 августа 2015 года.

1.6. «**Внутриквартирное оборудование**» – находящиеся в жилом помещении в многоквартирном доме и не входящие в состав внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг;

1.7. «**Индивидуальный прибор учета**» – средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в одном жилом помещении в многоквартирном доме;

1.8. «**Общедомовой прибор учета**» – средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом;

1.9. «**Коммунальные услуги**» – осуществление деятельности «Управляющей компании» по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме;

1.10. «**Коммунальные ресурсы**» – холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

1.11. «**Ресурсоснабжающая организация**» – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных бытовых вод).

1.12. Условия настоящего договора управления МКД утверждены на общем собрании собственников помещений МКД по адресу: г. Сочи, Хостинский район, ул. Черноморская, 10, что подтверждается протоколом общего собрания 20 августа 2015 г.

Условия настоящего договора управления МКД являются одинаковыми для всех собственников помещений в доме.

Настоящий договор управления МКД является договором присоединения в соответствии со статьей 428 Гражданского кодекса РФ. Условия настоящего договора принимаются каждым собственником помещения в многоквартирном доме путем присоединения к настоящему договору в целом.

2. УСЛУГИ И РАБОТЫ.

2.1. Исполнение настоящего Договора управления многоквартирным домом определяется предоставлением услуг и выполнением работ, направленных на достижение целей безопасного и комфортного проживания Собственника в многоквартирном доме.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме включает:

Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирного дома.

- проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;
- проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;
- коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;
- проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;
- проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;
- контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей;
- выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;
- выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;

- выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;

- в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение;

- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;

- выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;

- выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;

- проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);

- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин;

- контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;

- выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;

- проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;

- проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;

- выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;

- выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;

- контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);

- контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;

- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

- выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;

- проверка звукоизоляции и огнезащиты, при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

- проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов), при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

- проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

- техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;

- контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе

вентиляционной установки;

- устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;

- контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;

- контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;

- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

- проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирном доме;

- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;

- гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;

- работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;

- проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

- проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;

- контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);

- восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

- контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации общедомовых коммуникаций;

- контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;

- переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;

- промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;

- промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

- испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;

- удаление воздуха из системы отопления;

- промывка систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

- проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;

- проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

- техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;

- контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации;

- организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;

- обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);

- обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);

- обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме

- сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;
- влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;
- мытье окон;
- очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов);
- проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом;
- очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;
- сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см;
- очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);
- очистка придомовой территории от наледи и льда;
- очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.
- подметание и уборка придомовой территории;
- очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;
- уборка и выкашивание газонов;
- прочистка ливневой канализации;
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.
- незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;
- организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.
- осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты,
- обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

Дополнительные услуги управляющей компании

- документальное содействие при осуществлении регистрационного учета, ведение установленных законом учетов владельцев/жителей дома; выдача выписок, справок;
- предоставление круглосуточных услуг дежурного администратора в подъезде дома;
- предоставление управление системой видеонаблюдения и доступа на придомовую территорию.

2.3. Управляющая компания осуществляет предоставление Собственнику следующих коммунальных услуг:

- холодное водоснабжение;
- горячее водоснабжение;
- водоотведение;
- электроснабжение;
- отопление;

2.3.1. Качество предоставляемых коммунальных его допустимые отклонения, допустимая продолжительность перерывов их предоставления, а также условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу ненадлежащего качества и (или) с недопустимыми перерывами в

соответствии с требованием государственных законодательных и других нормативных актов, на момент подписания настоящего договора Постановления Правительства РФ №354 от 06.05.2011 г.

2.3.1.1. Давление в системах холодного или горячего водоснабжения измеряется в точке водоразбора в часы утреннего максимума (с 7.00 до 9.00) или вечернего максимума (с 19.00 до 22.00).

2.3.1.2. Перед определением температуры горячей воды в точке водоразбора производится слив воды в течение не более 3 минут.

2.3.1.3. Измерение температуры воздуха в жилых помещениях осуществляется в комнате (при наличии нескольких комнат – в наибольшей по площади жилой комнате), в центре плоскостей, отстоящих от внутренней поверхности наружной стены и обогревающего элемента на 0.5 м и в центре помещения (точке пересечения диагональных линий помещения) на высоте 1 м. При этом измерительные приборы должны соответствовать требованиям стандартов (ГОСТ 30494-96).

2.3.2. Объем (количество) потребленного Собственником коммунального ресурса определяется показаниями индивидуального прибора учета и показаниями общедомового прибора учета соразмерно доли Собственника в общедомовом имуществе.

2.3.2.1. Собственнику принадлежат следующие индивидуальные приборы учета, обеспечивающие контроль расхода энергоресурса (вне зависимости от места их установки):

- Прибор учета электроэнергии;
- Прибор учета холодного водоснабжения;
- Прибор учета горячего водоснабжения;
- Прибор учета отопления;

2.3.2.2. Границей раздела балансовой и эксплуатационной принадлежности являются:

а) для поставки электрической энергии – исходящие клеммы отключающего устройства;

б) для поставки тепловой энергии – первый отключающий вентиль от распределительного коллектора;

в) для поставки холодного водоснабжения – первый отключающий вентиль от коллектора;

г) для поставки горячего водоснабжения - первый отключающий вентиль от коллектора.

2.3.2.3. Ремонт, поверка, замена индивидуальных приборов учета осуществляется за счет Собственника, с последующей опломбировкой представителем Управляющей компании.

2.3.2.4. В многоквартирном доме установлены общедомовые приборы учета.

2.3.2.5. Проверка наличия индивидуальных приборов учета, их технического состояния, достоверности представленных Собственником сведений о показаниях и правильности снятия показаний проводится Управляющей компанией не чаще 1 раза в 3 месяца и не реже 1 раза в год в согласованный день и время, результат которой оформляется Актом проверки в 2-х экз., либо, в случае отказа в допуске к приборам учета, соответствующим Актом об отказе в допуске Управляющей компании к приборам учета. Акты подписываются Сторонами, а в случае отказа Собственника Управляющей компанией и 2 незаинтересованными лицами.

2.3.2.6. Проверка наличия общедомовых приборов учета, их технического состояния, достоверности представленных Управляющей компанией сведений о показаниях и правильности снятия показаний проводится Управляющей компанией и Председателем совета многоквартирного дома не чаще 1 раза в 3 месяца и не реже 1 раза в год в согласованный день и время, результат которой оформляется Актом проверки в 2-х экз., либо, в случае отказа в допуске к приборам учета, соответствующим Актом об отказе в допуске к приборам учета. Акты подписываются Сторонами (от лица Собственника при этом выступает Председатель совета многоквартирного дома), а в случае отказа Управляющей компании Председателем совета многоквартирного дома и 2 незаинтересованными лицами.

2.3.3. Порядок установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

2.3.3.1. При обнаружении Управляющей компанией факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая компания обязана зарегистрировать в электронном и (или) бумажном журнале регистрации таких фактов дату, время начала и причины нарушения качества коммунальных услуг.

В течение суток с момента обнаружения указанных фактов Управляющая компания обязана проинформировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности нарушения качества коммунальных услуг.

2.3.3.2. При обнаружении факта нарушения качества коммунальной услуги Собственник уведомляет об этом дежурного администратора в письменной форме или устно (в том числе по телефону), что подлежит обязательной регистрации дежурным администратором. При этом Собственник обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес помещения, где обнаружено нарушение качества коммунальной услуги и вид такой коммунальной услуги. Сотрудник Управляющей компании обязан сообщить Собственнику сведения о лице, принявшем сообщение Собственника (фамилию, имя и отчество), номер, за которым зарегистрировано сообщение Собственника, и время его регистрации.

В случае необходимости осуществляется проверка факта нарушения качества коммунальной услуги, по результатам которой составляется Акт об установлении факта нарушения качества коммунальной услуги либо об отсутствии такого факта. Акт составляется по числу участвующих в проверке заинтересованных лиц и подписывается ими или, в случае отказа от подписи участника проверки, еще двумя незаинтересованными лицами.

3. ПОРЯДОК РАСЧЕТА И ВЗИМАНИЯ ПЛАТЫ.

3.1. Порядок определения размера и взимания платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.1. Размер платы за услуги работы по содержанию и текущему ремонту имущества многоквартирного дома составляет 53 (пятьдесят три) рубля 00 копеек за 1 квадратный метр общей площади помещения Собственника.

3.1.2. Плата за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, в соответствии с платежным документом, выставляемым собственнику.

3.2. Порядок определения размера и взимания платы по предоставлению: холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и отопления.

3.2.1. Размер платы за коммунальные ресурсы: холодное водоснабжение, электроснабжение в жилом помещении при соблюдении условий эксплуатации исправного и проверенного индивидуального прибора учета в случае своевременного предоставления Собственником Управляющей компании показаний индивидуального прибора учета за расчетный период определяется по формуле:

$$P_i = V_i^{п} \times T^{кр}$$

где:

$V_i^{п}$ - объем (количество) потребленного за расчетный период в жилом помещении коммунального ресурса, определенный по показаниям индивидуального прибора учета.

$T^{кр}$ - тариф (цена) на коммунальный ресурс.

Действующий размер тарифов на коммунальные ресурсы и реквизиты их установивших нормативно-правовых актов размещаются Управляющей компанией на сайте reformagkh.ru.

3.2.1.1. Размер платы за коммунальные ресурсы (отопление и горячее водоснабжение), предоставленные за расчетный период в жилом помещении (квартире) или нежилом помещении в многоквартирном доме, при соблюдении условий эксплуатации исправного и проверенного индивидуального прибора учета, производится в соответствии с пунктом 54 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 11.05.2011г. №354.

3.2.2. В случае выхода из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию индивидуального прибора учета, истечения срока его эксплуатации, или непредставления Собственником его показаний в установленные сроки, или отказа в допуске к прибору учета размер платы за коммунальные услуги в жилом помещении определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса Собственником, определенного по показаниям индивидуального прибора учета за период не менее 1 года (для отопления —исходя из

среднемесячного за отопительный период объема потребления), а если период работы прибора учета составил меньше 1 года, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев (для отопления —не менее 3 месяцев отопительного периода).

3.2.3. Расчет размера платы за коммунальные ресурсы (ГВС, ХВС, электроснабжение и отопление), предоставленные на общедомовые нужды в многоквартирном доме, производится в соответствии с Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011г.

3.2.4. Объем коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, рассчитывается и распределяется между Собственниками пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому Собственнику жилого помещения в многоквартирном доме.

3.2.5. Размер платы за коммунальную услугу по водоотведению определяется по показаниям индивидуальных приборов учета и общедомовых приборов учета и рассчитывается исходя из равенства объема отведенных вод сумме объемов холодного и горячего водоснабжения в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 12.02.1999 г. №167 «Об утверждении правил пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в Российской Федерации».

3.2.6. Собственник в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные Собственнику в жилом помещении и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (предоставленные на общедомовые нужды).

3.2.7. Расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

3.2.8. Собственник вносит плату за услуги и работы по настоящему договору на расчетный счет Управляющей компании на основании платежных документов, передаваемых Управляющей компанией Собственнику не позднее 10-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом.

3.2.9. При внесении платы за услуги и работы с нарушением сроков, установленных настоящим Договором, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

3.2.10. Счет для оплаты, в том числе коммунальных услуг доставляется Собственнику путем вручения дежурным администратором подъезда, в котором расположено занимаемое Жилое помещение, либо иным способом (почтой, электронной почтой) в соответствии с письменным заявлением Собственника.

3.2.11. Собственник имеет право вносить предоплату за будущие расчетные периоды и любые непотребленные будущие объемы коммунальных услуг.

3.2.12. Меры социальной поддержки по оплате коммунальных услуг Управляющей компанией не предоставляются.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

4.1. Управляющая компания обязана:

4.1.1. В полном объеме и в срок предоставлять услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлению коммунальных услуг Собственнику и пользующимся на законном основании его жилым помещением лицам, осуществлять иную направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности в соответствии с перечнем и условиями раздела 2 настоящего Договора.

4.1.2. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг Собственнику.

4.1.2.1. Денежные средства, поступившие на расчетный счет Управляющей компании от Собственника в счет оплаты коммунальных услуг, за вознаграждение, учитываемое в составе платы за содержание и текущий ремонт общедомового имущества, перечислять в пользу ресурсоснабжающих организаций на основании заключенных договоров ресурсоснабжения.

4.1.3. Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Собственнику.

4.1.4. Производить в установленном настоящим Договором порядке расчет размера платы за оказанные услуги, выполненные работы и предоставленные коммунальные ресурсы и при наличии оснований производить перерасчет размера платы, в том числе в связи с предоставлением услуг ненадлежащего качества.

4.1.5. Производить непосредственно при обращении Собственника проверку правильности начисления предъявленного ему к уплате размера платы по Договору, задолженности или переплаты, правильности начисления неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать документы, содержащие правильно начисленные платежи.

4.1.6. Ежемесячно снимать показания такого общедомового прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний общедомовых приборов учета, предоставить Собственнику по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях общедомовых приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных общедомовых, индивидуальных приборов учета в течение не менее 3 лет.

4.1.7. Принимать от Собственника показания индивидуальных комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон либо сеть Интернет) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания.

4.1.8. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) Собственника на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течение 3 рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии) направлять потребителю ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

4.1.9. Информировать Собственника о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

4.1.10. Согласовать с Собственником устно время доступа в занимаемое им жилое помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее, чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать:

дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;

номер телефона, по которому потребитель вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления;

должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

4.1.11. Предоставлять Собственнику в течение 3 рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые потребителем расчетные периоды о помесячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям общедомовых приборов учета, о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, предоставленных на общедомовые нужды.

4.1.12. Приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию индивидуального прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

4.2. Управляющая компания имеет право:

4.2.1. Требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, - уплаты неустоек (штрафов, пеней);

4.2.2. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им жилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.2.3. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб в случаях, указанных в пункте 4.2.2. настоящего Договора).

4.2.4. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, проверку состояния таких приборов учета.

4.2.5. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном настоящим Договором, подачу Собственнику коммунальных ресурсов.

4.2.6. По разрешению Общего собрания собственников сдавать в аренду и извлекать иным образом выгоду из общего имущества Многоквартирного дома в порядке и на условиях, определенных Общим собранием собственников.

4.2.7. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА.

5.1. Собственник имеет право:

5.1.1. Пользоваться общим имуществом в Многоквартирном доме и получать в установленных объемах услуги и выполнение работ в соответствии с перечнем и условиями раздела 2 настоящего Договора.

5.1.2. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме и обязанности по его содержанию пропорциональны размеру общей площади указанного помещения.

5.1.3. Получать от Управляющей компании сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления неустоек (штрафов, пеней).

5.1.4. Требовать от Управляющей компании проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

5.1.5. Требовать в случаях и порядке, которые установлены настоящим Договором, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

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

5.1.7. Требовать от представителя Управляющей компании предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя 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).

5.2. Собственник обязан:

5.2.1. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии техническом и санитарном состоянии, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

5.2.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме пропорционально своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

5.2.3. При внесении платы с нарушением сроков, уплачивать пени, размер которой устанавливается настоящим Договором

5.2.4. Соблюдать правила эксплуатации, проведения ремонта и переустройства помещений в многоэтажном доме, принятые Общим собранием собственников.

5.2.5. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в службу дежурных диспетчеров, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

5.2.6. При обнаружении неисправностей, повреждений индивидуального прибора учета, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в службу дежурных диспетчеров Управляющей компании.

5.2.7. Ежемесячно снимать показания с индивидуальных приборов учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания в Управляющую компанию не позднее 26-го числа текущего месяца.

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

5.2.9. Допускать представителя Управляющей компании жилое помещение для проверки состояния индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных сведений о показаниях таких приборов учета.

5.2.10. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе настоящими договором.

5.3. Собственник не вправе:

5.3.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых единовременно превышает 10 кВт.

5.3.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей компании.

5.3.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении.

5.3.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.

5.3.5. 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.

5.3.6. Несанкционированно подключать оборудование Собственника к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

6. ПРИОСТАНОВЛЕНИЕ ИЛИ ОГРАНИЧЕНИЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ И ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ.

6.1. Приостановление предоставления услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечисленных в п. 2.2. настоящего Договора.

Приостановление услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме не является расторжением настоящего Договора.

6.1.1. Управляющая компания в случае возникновения задолженности Собственников по оплате услуг и работ, в объеме, не позволяющем выполнять обязательства по выплате заработной платы работникам Управляющей компании или возмещать иные регулярные затраты, направленные на выполнение настоящего договора, временно сокращает объем предоставления услуг и выполнения работ до погашения задолженности.

6.1.2. При возникновении задолженности и последствий, указанных в п. 6.1.1., Управляющая компания в 3-х дневный срок уведомляет о принятом решении о временном приостановлении предоставления услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома Собственников путем размещения уведомления на информационных стендах многоквартирного дома с обязательным указанием объема и причин возникшей задолженности, перечня услуг и работ, предоставление которых приостанавливается.

6.2. Условия и порядок приостановление предоставления коммунальных услуг в многоквартирном доме.

6.2.1. При ограничении предоставления коммунальной услуги Управляющая компания временно уменьшает объем (количество) подачи Собственнику коммунального ресурса соответствующего вида и (или) вводит график предоставления коммунальной услуги в течение суток.

В случае, когда приостановление предоставления коммунальной услуги вызвано наличием у Собственника задолженности по оплате коммунальной услуги, Управляющая компания обязана опломбировать механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещения, которым пользуется Собственник-должник, и связанное с предоставлением ему коммунальных услуг.

Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг не является расторжением договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг.

6.2.2. Управляющая компания ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления Собственника в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электроснабжение, а также водоотведение - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;

б) возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;

в) выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;

г) использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки;

д) получения распоряжения органов государственной власти или местного самоуправления, - со дня, указанного в документе соответствующего органа.

6.2.3. В случаях, указанных в подпунктах "а" и "б" пункта 6.2.2. Договора, Управляющая компания обязана зарегистрировать в журнале учета дату, время начала (окончания) и причины ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг, а также в течение суток с даты ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг проинформировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг путем размещения на информационных стендах.

6.2.4. Управляющая компания ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом Собственника, в случае:

а) неполной оплаты Собственником коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) Собственника в порядке, указанном в настоящем разделе;

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию центральных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя.

6.2.5. Под неполной оплатой Собственником коммунальной услуги понимается наличие у Собственника задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 3 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги.

6.2.6. Управляющая компания в случае неполной оплаты Собственником коммунальной услуги вправе после письменного предупреждения (уведомления) Собственника-должника ограничить или приостановить предоставление такой коммунальной услуги в следующем порядке:

Управляющая компания в письменной форме направляет Собственнику-должнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 10 дней со дня передачи Собственнику указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено. Предупреждение (уведомление) доводится путем вручения ему под расписку или направления по почте;

6.2.7. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней со дня полного погашения задолженности или заключения соглашения о порядке погашения задолженности.

7. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ.

7.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон.

7.2. Если Общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома работа Управляюшей компании признается неудовлетворительной, Управляющей компании выносится предупреждение и дается 3 месяца для улучшения работы.

7.3. Все споры, возникающие из настоящего договора или по поводу настоящего договора, разрешаются соглашением Сторон.

7.4. В случае если Стороны не достигнут соглашения между собой, спор передается на рассмотрение в Хостинский районный суд г. Сочи.

7.3. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

8. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

8.1. Решение Общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья не является основанием для расторжения Договора с Управляющей компанией.

8.2. Договор может быть расторгнут:

8.2.1. В одностороннем порядке по решению Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случае несоблюдения Управляющей компанией своих обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 3 месяца.

8.2.2. В одностороннем порядке по инициативе Управляющей компании с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 3 месяца, либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для управления или взимаемая плата по Договору не будет покрывать расходы по

его выполнению, а предложение об изменении платы не будет принято общим собранием собственников, созванном по инициативе Управляющей компании.

8.2.3. По соглашению сторон.

8.2.4. В случае ликвидации Управляющей компании, если не определен ее правопреемник.

8.3. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются председателю Совета многоквартирного дома.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

9.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с даты подписания.

9.2. Договор заключается на срок 5 (пять) лет с даты подписания. Если ни одна из Сторон настоящего Договора за 1(один) месяц до окончания срока действия Договора не заявит о прекращении его действия, Договор считается автоматически продленным на такой же период на тех же условиях. Такой порядок продления настоящего Договора сохраняется до принятия Сторонами иного решения.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Если какое-то из положений настоящего договора будет или станет недействительным, то законность его остальных положений от этого не утрачивается.

10.2. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.3. Текст настоящего договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу. У каждой из сторон находится соответственно по одному экземпляру текста договора.

10.4. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью, если это предусмотрено в указанных документах.

11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

11.1. Управляющая компания:

ООО «Управляющая компания «Парк Горького»
354000, Краснодарский край, г. Сочи,
ул. Горького, д. 87/1, тел. (862) 255-384
Сайт в сети Интернет: паркгорького.рф
ИНН/КПП 2320193394/232001001
ОТДЕЛЕНИЕ-ЗАПАДНЫЙ БАНК ОАО "СБЕРБАНК РОССИИ"
БИК 04-6015602
к/с 30101810600000000602
р/с 40702810330060004538

Генеральный директор С.И. Браило

М.П.

11.2. Представитель собственников помещений многоквартирного дома:

Бондарь Анатолий Сергеевич

ФИО полностью/подпись

Прошито, пронумеровано и скреплено
Печатью листов
Генеральный директор
ООО «УК «Парк Горного»
С.И. Бриф