

с.Култаево Пермского района

26 июня 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Уралмонтажстрой», именуемое в дальнейшем "Исполнитель", в лице директора Шпаковой Татьяны Леонидовны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Пермский край, Пермский район, с.Култаево, ул. Нижнемуллинская, дом №9, в лице Совета дома, Действующего на основании Протокола №4 от 10.11 2016г. общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, именуемые в дальнейшем "Заказчик", с другой стороны, при совместном упоминании "Стороны", руководствуясь статьёй 162 Жилищного Кодекса РФ, заключили настоящий договор на оказание услуги по управлению многоквартирным домом, в дальнейшем "Услуга" на следующих условиях:

1. Общие положения.

1.1 Договор основывается на следующих общих принципах гражданского права, в т.ч. равенства сторон, неприкосновенности собственности, свободы договора (диспозитивность) и других основах гражданского законодательства (ст.1 ГК РФ); приобретение и осуществление гражданских прав участниками гражданских правоотношений своей волей и в своем интересе (абз.1 п.2 ст.1 ГК); недопущения злоупотребления правом, в т.ч. правом преимущественного владения информацией (ст.10.1 ГК), разумности и добросовестности (ст.10.3 ГК), другие принципы гражданского и жилищного законодательства и законодательства в сфере управления недвижимостью.

1.2 Стороны в Договоре руководствуются общими принципами исполнения договорных обязательств: 1. принцип надлежащего исполнения обязательств ст.309 ГК; 2. принцип реального исполнения обязательства (ст.396 ГК); 3. принцип недопустимости одностороннего отказа от исполнения обязательства (ст.310 ГК). На стороне Заказчика обязательства несут каждый собственник в равной мере, а также представители собственников и любое другое лицо Заказчика в пределах полученных полномочий.

1.3 Термины и определения.

Заказчик (и): Собственники помещений (квартир) в многоквартирном доме №9 по улице Нижнемуллинской, села Култаево, Пермского района, Пермского края; полномочное Собрание собственников указанного многоквартирного дома (МКД) в пределах своих полномочий; Совет указанного МКД в пределах своих полномочий, Председатель Совета указанного дома в пределах своих полномочий;

Исполнитель: Лицо, оказывающее услуги управления указанным МКД и получающее за это предусмотренную настоящим договором плату.

Потребитель (-ли): Лицо (лица), пользующееся (-иеся) на праве собственности или ином законном основании (аренда, субаренда и т.п.) помещением в данном МКД, а также услугами управления и содержания МКД.

Услуга: услуга управления многоквартирным домом, в которую входят следующие виды услуг: предоставление коммунальных услуг, работы и услуги по содержанию общего имущества МКД, проведение технических обследований и текущего ремонта МКД, управление МКД, иная деятельность, направленная на достижение целей управления МКД.

Нормативный документ: Документ, устанавливающий правила, общие принципы или характеристики, касающиеся различных видов деятельности или их результатов. **П р и м е ч а н и е:** 1. Под документом следует понимать любой носитель информации, которая записана в нем или на его поверхности.

Стандарт: Нормативный документ, который разработан на основе консенсуса, принят признанным на соответствующем уровне органом и устанавливает для всеобщего и многократного использования правила, общие принципы или характеристики, касающиеся различных видов деятельности или их результатов, и который направлен на достижение оптимальной степени упорядочения в определенной области.

Управление многоквартирным жилым домом - это согласованная деятельность собственников помещений в многоквартирном доме и организаций, привлеченных ими, направленная на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования общим имуществом, предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, а также иная, направленная на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.4 В процессе исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны руководствуются основными нормативно-правовыми и нормативно-техническими документами (стандартами) в сфере управления многоквартирными домами, в т.ч. постановлениями Правительства РФ:

Постановления Правительства: от 15.05.2013 г. N 416, "Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами" от 16.06 2013г. №344 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ по вопросам предоставления коммунальных услуг"; от 3.04.2013г. №290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения"; от 13.08.2006г № 491"Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг ненадлежащего качества... (и "1498 от 26.12.2016г.); от 23.09.2010г. № 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами"; от 6.05.2011г. № 354 "О предоставлении коммунальных услуг"; **Законы:** ФЗ № 123 от 22.07.2008г."Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" с изменениями, внесенными законом №117-ФЗ от 10 июля 2012 г.; ФЗ № 384 от 13.12.2009 "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений"; **Национальные стандарты, нормативно-правовые документы министерств и ведомств РФ и Пермского края:** Национальный Стандарт РФ ГОСТ Р 56038-2014 "Услуги жилищно-коммунального хозяйства

и управления многоквартирными домами. Услуги управления многоквартирными домами. Общие требования"; ГОСТ 53778-2010 "Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния"; Приказы Министерства Энергетики и ЖКХ Пермского края от 17.05.2013г. №СЭД-38-01-03-66 и №СЭД - 38- 01-03-33 от 09.11.2012г.; Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилого фонда"; другие нормативно-правовые и технические документы в сфере управления и эксплуатации недвижимости.

В случае внесения изменений и дополнений в применяемые нормативно-правовые документы используется последняя редакция указанных документов.

Во всём, что не прямо не предусмотрено настоящим договором или не прописано в действующем законодательстве Стороны руководствуются требованиями, обычно предъявляемыми к подобного рода отношениям и обязательствам, включая требования добросовестного владения и экономного использования ресурсов каждым Собственником как в отношении общего имущества МКД, так и своей квартиры.

2. Предмет договора

2.1 Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя обязательство за плату и в течение срока, указанного в настоящем Договоре, оказывать **Услуги управления многоквартирным домом**, в том числе: выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений, в т.ч. заключать договора с ресурсоснабжающими организациями, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2 Примерный перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, периодичность их выполнения, отражается в Приложении №4 к настоящему договору. В течение первого квартала каждого года сторонами оформляется План работ по текущему ремонту общего имущества МКД на текущий календарный год. Указанный план включает в себя виды работ из Примерного перечня (Приложение № 4) и данных о фактическом состоянии общего имущества, отраженных в актах осмотра, дефектных ведомостях и иных документах.

2.2.1 Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования МКД (вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, внутридомовых газовых и электрических сетей, в т.ч. сетей, питающих электроприёмники квартир до входных зажимов квартирных электросчётчиков) в пределах установленных норм.

2.2.2 Техническое обслуживание дома, которое включает в себя в т.ч: наладку инженерного оборудования, работы по приведению в более высокое нормативное состояние строительных конструкций в зависимости от зафиксированной соответствующими документами категории технического состояния (работоспособного, ограниченно-работоспособного, аварийного), технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации.

2.2.3 Технические осмотры и планово-предупредительные ремонты в соответствии с установленной периодичностью.

2.3 Режим и качественные параметры предоставления коммунальных услуг устанавливаются соответствующими нормативными актами органов местного самоуправления, национальными стандартами и СП, СНИПами, СанПиНами и иными нормативно-правовыми актами и нормативно-техническими документами.

2.4 Плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (далее плата за помещение) устанавливается в размере, обеспечивающем **надлежащее** содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Собственники помещений (Заказчик) вправе изменять объёмы и виды работ, входящие в Перечень, а также их порядок в зависимости от срочности, важности и необходимости проведения в пределах утверждённой сметы.

Решение о внесении изменений в Перечень принимается Советом дома после согласования с Управляющей организацией.

Если Собственники помещений в многоквартирном доме на их Общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

Перечень и объём работ по ремонту общего имущества дома в этом случае определяется Управляющей организацией самостоятельно.

2.5 Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объёма потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учёта, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Правила предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, а также правила, обязательные при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

2.6 Собственник (Потребитель) гарантирует наличие согласия на обработку персональных данных для оказания услуг по расчету, сбору, распределению платежей за коммунальные услуги, ведению паспортного режима.

2.7 Характеристика и техническое состояние дома, квартир, общего имущества дома и инженерных сетей, указаны в Приложении №2 к настоящему Договору.

2.8 Собственник помещения в многоквартирном доме несёт бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в данном доме. Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии,

- обеспечивающем: а) соблюдение характеристик надёжности и безопасности многоквартирного дома; б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; в) доступность пользования помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;
- г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
- д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учёта и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;
- е) поддержание архитектурного облика в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.

2.9 Потребитель, не являющийся Собственником помещения в МКД, пользующийся помещением на каком-либо ином основании, несёт обязанности и имеет права в объёме того права, которое он получил от Собственника.

2.10 Исполнитель несёт ответственность за выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в пределах границ общего имущества, указанных в Приложении №7 к настоящему договору.

3. Обязанности и права сторон.

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1 Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.2 Оказывать услуги и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.3 Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии в порядке и сроки, установленные Приложением №5 и №6 к настоящему договору.

3.1.4 Не допускать порчу общего имущества дома и имущества Собственников и лиц, пользующихся помещениями в доме, при оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества.

3.1.5 Совместно с Советом дома не менее раза в полугодие производить осмотры общего имущества в доме, на основе которых производить анализ и оценку технического состояния дома и общего имущества, разрабатывать План текущего ремонта. К моменту производства работ по текущему ремонту совместно с Заказчиком составлять дефектные ведомости на отдельные элементы конструкций здания и оборудования инженерных сетей, подлежащих ремонту.

3.1.6 На основании Акта обследования (Приложение №2) и, связанного с ним Плана работ по текущему ремонту дома составлять **дефектные ведомости** и сметы на проведение работ, производить указанные ремонтные работы самостоятельно или с привлечением третьих лиц. Составлять дефектные ведомости и сметы на проведение текущего ремонта здания и оборудования (общего имущества) в соответствии с утвержденным планом (перечнем) и фактическим финансированием (накоплением денежных средств), но не реже 1 раза в полугодие (зимний и летний сезон) и утверждать эту смету Заказчиком.

Указанные в Плате текущего ремонта работы обязательны к выполнению Управляющей компанией в объёме и в сроки, указанные в утвержденном плане (перечне), в случае, если собираемость денежных средств на эти цели к моменту осуществления работ составляет не менее 50% от **сметной** стоимости работ с последующим возмещением Управляющей компании её расходов на оплату недостающей части денежных средств.

Дефектная ведомость для составления сметы текущего ремонта составляется не ранее 3-х месяцев до начала непосредственного исполнения ремонта.

3.1.7 Совместно с Советом дома принимать объёмы и качество выполненных работ и оказанных услуг, подписывать акты выполненных работ.

3.1.8 Заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями о поставке ресурсов для оказания Собственнику и лицам, пользующимся помещениями в доме, коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения и не причиняющее вреда имуществу Собственников и лиц, пользующимся помещениями в доме, а также поддержания общего имущества дома в надлежащем техническом и санитарном состоянии, в т.ч.: холодное водоснабжение; горячее водоснабжение; водоотведение; электроснабжение; отопление (теплоснабжение).

3.1.9 Вести и хранить документацию (базы данных) в составе, предусмотренном Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, полученную Управляющей организацией от ранее управляющей организации (заказчика, застройщика), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров и выполненных ремонтных работ. По требованию Заказчика знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.10 По заявлению Собственника проводить замеры параметров теплоносителя на нужды отопления, горячей и холодной воды, фиксировать факт некачественного (ненормативного) предоставления коммунальных услуг.

3.1.11 Своевременно, не позднее, чем за одни сутки, информировать Собственников через объявления в общедоступных местах о предстоящих отключениях или ограничении подачи коммунальных услуг.

3.1.12 Обеспечить приём и рассмотрение обращений Собственников (как письменных, так и устных) по вопросам, входящим в предмет настоящего Договора. Вести учет обращений (заявлений, жалоб, претензий) Собственников по вопросам предоставления коммунальных услуг, выполнения работ, оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

3.1.13 Осуществлять паспортно-регистрационный учет и обслуживание населения в пределах своих полномочий.

3.1.14 Своевременно, не позднее 1-го числа месяца, следующего за расчётным, предъявлять Собственникам к оплате счёт-квитанцию по оплате жилого помещения и коммунальных услуг (квартплату).

3.1.15 Контролировать своевременное внесение Собственниками установленных обязательных платежей. Своевременно принимать предусмотренные законодательством меры по взысканию задолженности с Собственника (Пользователя) за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.1.16 Ежегодно не позднее конца первого квартала представлять Отчёт о выполнении условий настоящей Договора за предыдущий год посредством передачи отчета Совету дома, а также размещения его в общедоступных местах либо размещения в средствах массовой информации и в сети Интернет.

3.1.17 В течение 30 дней после прекращения настоящего Договора передать всю техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением многоквартирным домом документы согласно "Правилам осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами", утвержденными Постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416, Заказчику.

3.2 Управляющая организация имеет право:

3.2.1 Определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2 Предъявлять требования к Собственнику по своевременному внесению платы по настоящему Договору. К неплательщикам применять меры по взысканию задолженности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, вплоть до ограничения предоставления коммунальных услуг, а также; передачи персональных данных по неплательщикам (должникам) третьим лицам для принятия мер по получению (взысканию) задолженности.

3.2.3 Организовывать и проводить проверку состояния индивидуальных и общедомовых приборов учета, проверку достоверности предоставляемых Собственниками (Потребителями) сведений о показаниях индивидуальных приборов учета.

3.2.4 Требовать свободного допуска в заранее согласованное с Собственником (Пользователем) время в занимаемое помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, а так же оборудования, относящегося к общему имуществу дома, и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.3 Собственник (Потребитель, Заказчик) обязан:

3.3.1 Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Правительством Российской Федерации, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.

3.3.2 Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счёт его ремонт включая инженерное оборудование в пределах *границы* установленной настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

3.3.3 Не загрязнять и не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры.

3.3.4 Незамедлительно сообщать в Управляющую организацию о неисправностях сетей, оборудования, приборов учёта, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортного проживания создающих угрозу жизни и здоровья людей.

3.3.5 Обеспечить представителям Управляющей организации своевременный доступ в занимаемое им помещение для запланированного или аварийного обслуживания и ремонта общего имущества дома, для проверки показаний приборов учёта, а также их работоспособности.

3.3.6 Ежемесячно в полном объеме производить плату по квитанциям за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10-го (десятого) числа месяца, следующего за расчётным. Лица, несвоевременно или не в полном объеме внесшие плату, обязаны уплатить пени в размере, установленном действующим законодательством.

3.3.7 Уведомлять Управляющую организацию в пятидневный срок об изменении количества проживающих человек в своём помещении, необходимости перерасчёта платы за недополученные коммунальные услуги.

3.3.9 Участвовать в Общих собраниях Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.4 Собственник (Заказчик) имеет право:

3.4.1 На своевременное и качественное предоставление ему услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг, на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные законодательством Российской Федерации.

3.4.2 На своевременное и полное информирование о состоянии взаимных расчётов между ним и Исполнителем, а также между Исполнителем и ресурсоснабжающими организациями, о всех изменениях в порядке начисления оказываемых услуг и изменений размеров услуг, проводимых Исполнителем ремонтных работах, других мероприятиях по содержанию МКД и придомовой территории. Информация может быть предоставлена собственнику в письменном виде, может быть сообщена ему устно (на общем собрании собственников дома 2 раза в год) или доведена до сведения собственника путем размещения на сайте в сети интернет или объявлениях на досках объявлений в подъездах МКД.

3.4.3 Получать от исполнителя сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, в том числе с использованием цен (тарифов) на электрическую энергию (мощность), установленных для населения и приравненных к нему категорий потребителей в пределах и сверх социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), в случае если в субъекте Российской Федерации принято решение об установлении такой социальной нормы, а также о наличии (об отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней).

3.4.4 Требовать снижения размера платы за коммунальные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации (согласно Постановления Правительства от 06.05.2011 г. № 354).

3.4.5 Требовать от Управляющей организации производить начисление платы за жилищные и коммунальные услуги в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.4.6 На возмещение убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

3.4.7 Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества.

3.4.8 Обращаться с жалобами на действия или бездействие Управляющей организации в соответствующие органы.

3.4.9 Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей организацией в рамках настоящего Договора.

3.4.10 Собственник (Заказчик) вправе организовать собственный (дублирующий) учёт расхода коммунальных ресурсов по показаниям индивидуальных и общедомовых приборов учёта (электроэнергии, горячей и холодной воды). В этом случае ежемесячное снятие показаний приборов учёта производится совместно представителями Заказчика и Исполнителя. Сверка показаний основного (Исполнителя) и дублирующего (Заказчика) учёта производится регулярно, но не реже 1 раза в 3 месяца, в т.ч. в обязательном режиме в случае обнаружения расхождений. Обе системы учёта (основная и дублирующая) признаются равными, т.е. одинаково заслуживающими доверия. Данные дублирующего учёта Заказчика признаются Сторонами в качестве обоснованных и в случае имеющихся расхождений с данными учёта Исполнителя Стороны производят сверку и корректировку показаний до их полного совпадения.

4. Платежи собственников помещений, порядок расчётов по договору.

4.1 Цена Договора определяется как сумма платы за жилое помещение в многоквартирном доме, включая вознаграждение Управляющей организации (далее плата за помещение) и коммунальные услуги.

4.1.1 Плата за жилое помещение включает в себя:

- плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за содержание общего имущества в доме, уборку мест общего пользования, вывоз твёрдо- бытовых отходов, услуги и работы по управлению МКД;
- оплату за текущий ремонт общего имущества дома;
- плату (вознаграждение) на содержание Исполнителя.

Размер платы по п.4.1.1 определяется и устанавливается в соответствии с п.7 ст.156 ЖК РФ.

Размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество пропорционально занимаемому Собственником помещению и составляет 18,65 рублей за 1 м². (Приложение №3 к Договору).

4.1.2 Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

4.1.2.1 Размер платы за коммунальные услуги, определяется исходя из объёма потреблённого ресурса (коммунальной услуги), определяемого по показаниям приборов учёта, а при их отсутствии (неисправности, включая несвоевременную поверку или замену) исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством РФ.

4.1.2.2. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными Постановлениями Региональной службы по тарифам Пермского края. Размер платы может быть изменён на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления. Исполнитель несёт обязанность по информированию Заказчика (Собственников) об изменении размера платы и тарифов не позднее, чем за 30 дней до даты представления платёжных документов, на основании которых будет вноситься плата, посредством размещения письменной информации на доске объявлений на 1-м этаже МКД.

4.1.2.3 Распределение между потребителями объёма коммунальной услуги, предоставленного на общедомовые нужды, не может превышать объём коммунальной услуги, рассчитанный исходя из норматива потребления коммунальной услуги на ОДН согласно Постановления Правительства РФ №344 от 16.04.2013г. и нормативам, утверждённым Приказом Министерства Энергетики и ЖКХ Пермского края от 17.05.2013г. №СЭД-38-01-03-66 и №СЭД - 38- 01-03-33 от 09.11.2012г.

4.2 Собственник вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее 10 (десятого) числа месяца следующего за расчётным.

4.3 Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платёжных документов Исполнителя, выставленных не позднее 10-ого числа месяца следующего за расчётным. Платёжные документы (счета-квитанции) на оплату выставляются Собственникам путём своевременного помещения их в соответствующие почтовые ящики Собственников.

4.4 В платёжных документах (счетах) указываются следующие данные:

- расчётный счет, на который вносится плата;
- объём коммунальных услуг, потреблённых за отчетный период потребителями помещения;
- объём коммунальных услуг, потреблённых за отчетный период всем МКД;
- объём коммунальных услуг, отнесённых на ОДН за предыдущий отчетный период;
- тарифы на содержание и ремонт общего имущества;
- Тарифы на коммунальные услуги;
- сумма задолженности Собственника перед Исполнителем по платежам за предыдущий период.

4.5 При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с несвоевременной подачей ресурсов или перерывами, превышающими установленную продолжительность подачи ресурса, размер платы изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утверждёнными Постановлениями Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г № 354 от 6.05.2011г.

4.6 Изменение Собственника на помещение, образование товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги, которая насчитана до указанных событий.

5. Контроль Заказчика за выполнением Исполнителем своих обязательств по Договору.

5.1 Контроль за деятельностью Исполнителя в части исполнения обязательств по настоящему договору осуществляется Советом дома в пределах своих полномочий.

5.1.1 Методы контроля:

- получения от ответственных лиц Исполнителя не позднее 30 дней со дня обращения информации о перечнях, объёмах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объёмов, качества и периодичности оказанных услуг и выполнения работ (в т.ч. путём проведения соответствующей экспертизы);
- участие Совета дома в осмотрах общего имущества и составлении дефектных ведомостей и смет на текущий и капитальный ремонт, а также участие в проверках технического состояния здания, инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участие Совета дома в приёмке всех видов работ, в т.ч. по подготовке дома к сезонной эксплуатации (в осенне-зимний период и в весенне-летний период);
- подачи в письменном виде на бумажном или электронном носителе жалоб, претензий и иных обращений для устранения выявленных недостатков в оказании Услуги с последующей проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий настоящего Договора;
- обращения в осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилого фонда, его соответствия установленным требованиям (нормативному состоянию) в целях административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству, призванные охранять права и законные интересы собственников дома.

5.2 В случае нарушений условий Договора по требованию любой из Сторон составляется Акт о нарушении Договора. К нарушениям, требующим составления данного Акта, относятся:

- нарушения качества оказываемой Услуги;
- причинение вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников, общему имуществу МКД.
- неправомерные действия Собственника, в т.ч.: уклонение от проведения регулярной поверки или замены приборов индивидуального учёта ГВС и ХВС; применение Собственником запрещённых устройств с целью занижения показаний индивидуальных приборов учёта использованных ресурсов; другие виды недобросовестного поведения Собственника (Потребителя) в рамках настоящего Договора; другие нарушения, противоречащие обычному добросовестному порядку ведения дел сфере содержания жилья и управления недвижимостью.

Акт о нарушении Договора какой-либо из Сторон договора является основанием для применения к виновной Стороне санкций, обычно применяемых в подобного рода случаях.

Разработка и подготовка бланков Акта о нарушении Договора осуществляется Исполнителем. При отсутствии стандартного бланка Акт о нарушении Договора составляется в произвольной форме.

В случае признания нарушения виновной стороной Акт может быть заменён дефектной ведомостью либо иным соглашением о возмещении ущерба.

6. Ответственность сторон

6.1 За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2 Стороны освобождаются от ответственности, если вред возник вследствие непреодолимой силы или непредвиденных обстоятельств, повлекших за собой изменение условий настоящего Договора.

6.3 В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы жилое помещение и коммунальные услуги Собственник уплачивает Исполнителю пени в размере и порядке, установленном п.14 ст.155 ЖК РФ.

6.4 Исполнитель несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу Заказчика (Собственников), возникший в результате его действий или бездействия в порядке, установленном законодательством.

6.5 При выявлении факта проживания в жилом помещении Собственника лиц (Потребителей), не зарегистрированных в установленном порядке и невнесении за них Собственником соответствующей платы за услуги Исполнителя, последний обращается в суд с иском о возмещении понесённых затрат, включая оплату за фактически полученные Потребителем (-ями) услуги на основании Акта о проживании лиц без регистрации.

7. Срок действия Договора

7.1 Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами.

7.2 Договор заключается сроком на 1 (один) год до 26 июня 2018 г. с пролонгацией его условий в случае отсутствия письменных возражений (заявлений) Сторон за 2 месяца до истечения срока Договора. Действие настоящего договора распространяется на отношения сторон, возникшие с 16 декабря 2016 года. 7.3

Возражения (заявления) какой-либо из Сторон Договора, выраженные в письменной форме за 2 месяца до истечения срока договора, приводят либо к изменению спорных условий договора, либо при невозможности урегулирования спора к расторжению Договора.

8. Изменение и расторжение Договора, урегулирование споров

8.1 Настоящий Договор может быть изменён или расторгнут по соглашению сторон или по решению суда в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

8.2 Предложения об изменениях и дополнениях в настоящий Договор Собственники помещений вносят на Общем собрании Собственников помещений МКД, которое принимает по ним соответствующее решение и извещает о нём Исполнителя.

8.3 Настоящий Договор расторгается в случае:

- ликвидации Управляющей организации;
- по другим причинам, определённым действующим законодательством Российской Федерации.

8.4 Настоящий Договор расторгается по соглашению сторон.

8.5 Соглашение об изменении (дополнении) или о расторжении договора совершается в той же форме, что и Договор.

8.6 Договор считается исполненным после выполнения взаимных обязательств и урегулирования расчётов между Сторонами.

8.7 Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Собственник и Управляющая организация будут стремиться разрешить путём переговоров на Общем собрании Собственников помещений, или с применением процедур медиации.

8.8 В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в суде.

10. Прочие условия

10.1 С момента вступления в силу настоящего договора управления положения настоящего договора управления становятся обязательными для исполнения всеми собственниками помещений, в том числе, не подписавшими настоящий договор управления.

10.2 Условия настоящего договора управления являются обязательными и подлежат применению лицами, приобретающими помещения в многоквартирном доме в период действия настоящего договора, с момента возникновения права собственности на помещение в многоквартирном доме.

11. Приложения к Договору.

К настоящему Договору прилагаются следующие приложения, являющиеся его неотъемлемыми частями:

11.1 Приложение № 1 «Реестр собственников (пользователей) помещений многоквартирного дома»;

11.2 Приложение № 2 «Акт о состоянии общего имущества многоквартирного дома»;

11.3 Приложение № 3 «Размер платы (с разбивкой по статьям) за управление, содержание и ремонт общедомового имущества многоквартирного дома для собственников жилых помещений по адресу: с. Култаево, ул. Нижнемуллинская, 9»;

11.4 Приложение №4 «Перечень и периодичность оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оплата которых осуществляется за счет средств на содержание и текущий ремонт помещений, Примерный перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оплата которых осуществляется за счет средств платы за содержание и ремонт помещений»;

11.6 Приложение №5 «Аварийное обслуживание многоквартирного дома и прилегающей к нему территории»;

11.7 Приложение №6 «Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме».

11.8 Приложение №7 «Границы ответственности: внешние границы дома и инженерных сетей, границы общего и личного имущества Собственников».

11.9 Приложение № 8. "План работ по текущему ремонту на 2017 год".

11. Юридический адрес и подписи сторон

ООО Управляющая компания «Уралмонтажстрой» ИНН/КПП 5905299379/590501001 ОГРН 1135905004729 Юр. адрес: 614036, г. Пермь, ул. Мира, д.65 Почтовый адрес: 614022, г. Пермь, ул. Танкистов, д. 10. тел. 206-02- 70, 206-02-80 e-mail: ukauralmontazstroi@mail.ru	Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Пермский край, Пермский район, с.Култаево, ул. Нижнемуллинская, дом №9, в лице Совета дома, члены Совета дома и их паспортные данные:
Директор Т.Л. Шпакова 	