

Администрация Сямженского муниципального района

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 15.01.2016г. № 5

с. Сямжа

Об утверждении Порядка управления многоквартирными домами, все помещения в которых находятся в муниципальной собственности и расположены на территориях сельских поселений, входящих в состав Сямженского муниципального района

В соответствии с частью 4 статьи 14 Федерального закона от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (с последующими изменениями), статьей 163 Жилищного кодекса Российской Федерации, решением Представительного Собрания Сямженского муниципального района от 28.04.2015г. № 309 «О разграничении полномочий между органами местного самоуправления Сямженского муниципального района в сфере жилищных отношений»

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить прилагаемый Порядок управления многоквартирными домами, все помещения в которых находятся в муниципальной собственности и расположены на территориях сельских поселений, входящих в состав Сямженского муниципального района.

2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его подписания.

3. Настоящее постановление подлежит размещению на официальном сайте администрации Сямженского муниципального района <http://сямженский-район.рф> в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

4. Информацию о размещении настоящего постановления на официальном сайте администрации Сямженского муниципального района опубликовать в газете «Восход».

Глава района

А. Б. Фролов

Порядок управления многоквартирными домами, все помещения в которых находятся в муниципальной собственности и расположены на территориях сельских поселений, входящих в состав Сямженского муниципального района.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок разработан в соответствии со статьей 163 Жилищного кодекса Российской Федерации и регулирует отношения, связанные с управлением многоквартирными домами, все помещения в которых находятся в муниципальной собственности и расположены на территориях сельских поселений, входящих в состав Сямженского муниципального района (далее - многоквартирный дом).

1.2. В случае передачи осуществления полномочий (функций) по управлению многоквартирными домами, все помещения в которых находятся в муниципальной собственности и расположены на территориях сельских поселений, входящих в состав Сямженского муниципального района, в соответствии с частью 4 статьи 15 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» конкурс проводится соответствующим органом местного самоуправления в соответствии с соглашением о передаче полномочий по решению вопросов местного значения.

1.3. Основные понятия, используемые в настоящем Порядке, применяются в том же значении, что и в Жилищном кодексе Российской Федерации.

1.4. Способом управления многоквартирным домом является управление управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

1.5. Открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом проводится на право заключения договора управления многоквартирным домом либо на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами, все помещения в которых находятся в муниципальной собственности. По результатам конкурса выбирается одна управляющая организация.

1.6. Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, предоставление им коммунальных услуг, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, установленными Правительством Российской Федерации.

2. Управление многоквартирным домом

2.1. Открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее - открытый конкурс) в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит Администрация Сямженского муниципального района.

2.2. Организатором открытого конкурса является Администрация Сямженского муниципального района. В случае передачи осуществления полномочий (функций) по управлению многоквартирными домами, все помещения в которых находятся в муниципальной собственности и расположены на территориях сельских поселений, входящих в состав Сямженского муниципального района, в соответствии с частью 4 статьи 15 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» организатором открытого конкурса является соответствующий орган местного самоуправления в соответствии с соглашением о передаче полномочий по решению вопросов местного значения.

2.3. Управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса или, если такой конкурс в соответствии с действующим законодательством признан несостоявшимся, без проведения конкурса.

2.4. До начала исполнения управляющей организацией обязательств, возникших по результатам открытого конкурса, управление многоквартирным домом в соответствии с частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса РФ осуществляется застройщиком при условии его соответствия стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирными домами, установленным Правительством Российской Федерации, или управляющей организацией, с которой застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом, который заключается не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.5. По результатам открытого конкурса Администрация Сямженского муниципального района заключает в письменной форме с управляющей организацией договор управления многоквартирным домом, включаемый в конкурсную документацию по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (прилагается).

2.6. Управляющей организации при заключении договора управления многоквартирным домом организатором конкурса или управляющей организацией, ранее управлявшей многоквартирным домом, должны быть переданы имеющаяся в распоряжении техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы.

3. Заключительные положения

3.1. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

3.2. До окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации, Администрация Сямженского муниципального района проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом на следующий срок.

3.3. Договор управления многоквартирным домом продлевается на три месяца, если другая управляющая организация, отобранная Администрацией Сямженского муниципального района для управления многоквартирным домом по результатам открытого конкурса, не приступила к исполнению своих обязательств в установленный условиями конкурса срок.

3.4. В случае прекращения (расторжения) договора управления многоквартирным домом управляющая организация обязана передать организатору конкурса или вновь выбранной управляющей организации имеющуюся в ее распоряжении техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы.

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом,
все помещения в котором находятся
в муниципальной собственности

"__" _____ 20__ г.

_____ (наименование юридического лица, индивидуальный предприниматель)

именуем __ в дальнейшем "Управляющая организация", в лице _____,

(фамилия, имя, отчество руководителя предприятия, индивидуального предпринимателя)

действующего на основании _____ (устава, доверенности и т.п.)

с одной стороны, и Администрация Сямженского муниципального района, действующая от имени муниципального образования _____,

в лице _____ (должность, Ф.И.О.)

действующего на основании _____, именуемая в дальнейшем "Собственник", с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности (далее - Договор), о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен по результатам проведенного открытого конкурса по отбору Управляющей организации для управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности (далее - Многоквартирный дом) (протокол конкурса по отбору Управляющей организации для управления Многоквартирным домом от "__" _____ 20__ года N ____).

1.2. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг нанимателям жилых помещений в Многоквартирном доме <*>.

<*> Под нанимателями понимаются лица, пользующиеся помещениями в Многоквартирном доме на основании договора социального найма, договора найма специализированного жилого помещения, договора найма служебного жилого помещения, договора найма жилого помещения в общежитии, договора найма жилого помещения маневренного фонда, а также члены их семей.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства РФ от 21 января 2006 года N 25, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее - Правила содержания общего имущества) и Правилами изменения размера платы за

содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (далее - Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения), утвержденными постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года N 491, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (далее по тексту - Правила предоставления коммунальных услуг), утвержденными постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 года N 354, иными положениями законодательства Российской Федерации и Вологодской области, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Сямженского муниципального района.

2. Предмет Договора

2.1. Управляющая организация по заданию Собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту Многоквартирного дома по адресу: _____,

предоставлять коммунальные услуги нанимателям, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.2. Состав имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, определяется в соответствии с Правилами содержания общего имущества на основании данных, содержащихся в Акте о состоянии имущества в Многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, и указан в приложении 1 к настоящему Договору.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. В течение срока действия настоящего Договора предоставлять услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту Многоквартирного дома.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту Многоквартирного дома с указанием периодичности выполнения работ и оказания услуг содержится в приложении 2 к настоящему Договору.

Изменения в данный перечень вносятся путем заключения Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору на основании решения Собственника помещений в Многоквартирном доме либо в результате действия обстоятельств непреодолимой силы. Если в результате действия обстоятельств непреодолимой силы исполнение Управляющей организацией указанных в приложении 2 работ и услуг становится невозможным либо нецелесообразным, Управляющая организация обязана выполнять те работы и услуги, осуществление которых возможно в сложившихся условиях, предъявляя нанимателям счета по оплате таких работ и услуг. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

В случае возникновения необходимости проведения не установленных настоящим Договором работ и услуг Собственник принимает решение об оплате дополнительных работ с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала проведения дополнительных работ (услуг), необходимых объеме и стоимости работ (услуг), порядке их оплаты. При этом Управляющая организация обязана представить Собственнику

сметы затрат на содержание и ремонт Многоквартирного дома с обоснованием их стоимости.

3.1.2. В течение срока действия настоящего Договора предоставлять нанимателям коммунальные услуги в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Управляющей организацией в соответствии с настоящим Договором, приведен в приложении 3 к настоящему Договору. Изменения в данный перечень услуг вносятся путем заключения Сторонами дополнительного соглашения.

3.1.3. Выполнять предусмотренные настоящим Договором работы и оказывать услуги лично либо привлекать к выполнению работ и оказанию услуг подрядные организации, имеющие лицензии на право осуществления соответствующей деятельности (если такая деятельность подлежит лицензированию).

3.1.4. Принимать от нанимателей платежи за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

3.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки нанимателей в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

3.1.6. Вести и хранить техническую документацию и иные документы, связанные с управлением Многоквартирным домом, вносить в них необходимые изменения. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.7. Рассматривать жалобы (заявления, требования, претензии) Собственника, нанимателей, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. В течение 2 рабочих дней с даты получения жалобы (заявления, требования, претензии) направлять заявителю извещение о ее приеме и последующем удовлетворении либо об отказе в ее удовлетворении с указанием причин отказа.

3.1.8. Информировать Собственника, нанимателей о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне Многоквартирного дома, путем размещения соответствующей информации в местах, удобных для ознакомления, - на досках объявлений, размещенных во всех подъездах Многоквартирного дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.9. Информировать Собственника, нанимателей о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.10. Производить перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 4.2.3 настоящего Договора в случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.11. Информировать Собственника, нанимателей об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги не позднее чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.12. Предоставлять Собственнику и иным лицам, пользующимся помещениями в Многоквартирном доме, следующую информацию:

наименование, место нахождения Управляющей организации (адрес ее постоянно действующего исполнительного органа), сведения о государственной регистрации, режим работы, фамилия, имя и отчество руководителя;

адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской служб;

о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения, о размере тарифов на коммунальные услуги, надбавок к тарифам и реквизитах нормативных правовых актов, на основании которых применяются тарифы;

о порядке внесения и форме платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги;

об объемах, параметрах качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, установленной продолжительности перерывов в оказании услуг и выполнении работ, а также информацию о Правилах содержания общего имущества и Правилах изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения;

о параметрах качества предоставления коммунальных услуг, предельных сроках устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленных законодательством Российской Федерации, а также информацию о Правилах предоставления коммунальных услуг;

сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд;

наименования, адреса и телефоны федеральных органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением Правил предоставления коммунальных услуг, Правил содержания общего имущества и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Указанная информация размещается на досках объявлений, расположенных во всех подъездах Многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, и вблизи жилых домов, а также на доске объявлений в помещении Управляющей организации в месте, доступном для всех потребителей.

3.1.13. Обеспечивать по требованию Собственника, нанимателей выдачу в день обращения копии финансового лицевого счета и (или) выписки из домовой книги и иных предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации документов.

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

3.1.15. Согласовывать с нанимателями время доступа в жилое помещение не менее чем за 3 дня до начала проведения работ или направить им письменное уведомление о проведении работ внутри помещения, в котором указываются:

предполагаемые дата и время проведения работ;

номер телефона, по которому наниматели вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней с момента получения уведомления;

вид работ, который будет проводиться;

сроки проведения работ;

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

3.1.16. По требованию Собственника, нанимателей производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платежей с учетом соответствия качества выполняемых работ и предоставляемых услуг требованиям

законодательства Российской Федерации, а также правильность начисления установленных неустоек (штрафов, пеней).

3.1.17. На основании заявки Собственника, нанимателей направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба Многоквартирному дому или имуществу нанимателей.

3.1.18. Не допускать использования имущества в Многоквартирном доме без соответствующих решений Собственника.

3.1.19. Не допускать проникновения посторонних лиц в чердачные и подвальные помещения, включая технические этажи.

3.1.20. Принимать меры по взысканию задолженности за предоставленные услуги.

3.1.21. За 30 дней до прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением им документы вновь выбранной Управляющей организации, а также произвести выверку расчетов по платежам нанимателей за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы (не связанные с содержанием и ремонтом Многоквартирного дома) по договорам, заключаемым с Собственником, нанимателями.

3.2.2. В установленном законодательством Российской Федерации порядке взыскивать с нанимателей задолженность по оплате за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

3.2.3. В установленном нормативными правовыми актами порядке приостановить предоставление коммунальных услуг тем нанимателям, которыми допущена просрочка внесения платы за коммунальные услуги.

3.2.4. Требовать в соответствии с частью 4 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации от Собственника в случае установления им платы нанимателю меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, внесения им оставшейся части платы в согласованном порядке.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. В целях обеспечения нанимателей услугами, предоставляемыми Управляющей организацией по настоящему Договору, в течение 7 рабочих дней с даты заключения настоящего Договора направить нанимателям извещение об Управляющей организации, о порядке предоставления им коммунальных услуг, о порядке уведомления нанимателей о размерах платы за жилое помещение и коммунальные услуги, сроках их действия и о порядке получения нанимателями иной информации об условиях обслуживания и предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором. При заключении договоров социального найма и иных договоров, на основании которых помещения предоставляются гражданам в пользование, в период действия настоящего Договора Собственник обязан представлять нанимателям указанную в настоящем пункте информацию непосредственно в момент заключения такого договора.

3.3.2. Представлять Управляющей организации сведения о нанимателях и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по соответствующему договору в пользование гражданам (если такая информация не содержится в составе документации, передаваемой Управляющей организации).

3.3.3. При принятии решений об установлении для нанимателей размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, в срок не позднее 10 рабочих дней с даты принятия такого решения согласовывать с Управляющей организацией порядок внесения оставшейся части платы.

3.3.4. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту, перепланировке и (или) переустройству сданных в наем жилых помещений согласовать с Управляющей организацией виды таких работ, сроки и порядок их проведения, а при намерении привлечь Управляющую организацию к их выполнению - заключить с ней в указанных целях отдельный договор.

3.3.5. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях в Многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в том числе участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) Многоквартирного дома, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в соответствии с пунктом 4.2.2 настоящего Договора.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в соответствии с пунктом 4.2.3 настоящего Договора.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации предоставления ежегодного отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 6.2 настоящего Договора.

4. Расчеты по Договору

4.1. Порядок определения цены Договора

Цена настоящего Договора устанавливается по результатам открытого конкурса по отбору Управляющей организации для управления Многоквартирным домом равной размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанной в конкурсной документации по проведению открытого конкурса по отбору Управляющей организации для управления Многоквартирным домом, и составляет _____ рублей ____ копеек.

4.2. Порядок определения платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги

4.2.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги включает:

- плату за услуги и работы по содержанию и ремонту Многоквартирного дома, указанные в приложении 2 к настоящему Договору;

- плату за коммунальные услуги, указанные в приложении 3 к настоящему Договору.

Плата за услуги по управлению Многоквартирным домом включена в состав платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.2.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения

Наниматели оплачивают услуги и работы по содержанию и текущему ремонту Многоквартирного дома, перечень которых с указанием периодичности выполнения и стоимости установлен приложение 2 к настоящему Договору, на основании результатов проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору Управляющей организации.

В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств по выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту Многоквартирного дома Управляющая организация обязана снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.2.3. Плата за коммунальные услуги

Размер платы за коммунальные услуги при отсутствии общедомовых и индивидуальных (поквартирных) приборов учета определяется исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в установленном порядке.

Размер платы за коммунальные услуги, указанные в приложении 3 к настоящему Договору, рассчитывается по тарифам, установленным органами, осуществляющими государственное регулирование тарифов на территории Вологодской области, а также муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Сямженского муниципального района, принятыми в пределах своей компетенции.

В порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, один раз в год (по услуге отопления) или один раз в квартал (по услугам холодного и горячего водоснабжения и водоотведения) производится перерасчет размера платы исходя из определенного расчетным путем количества фактически потребленного коммунального ресурса.

Изменение размера платы за коммунальные услуги в случае оказания их ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производится в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.2.4. Плата за товары и услуги организаций коммунального комплекса, получаемые по договорам, заключенным нанимателями непосредственно с соответствующими организациями, вносится нанимателями в такие организации в установленном соответствующими договорами порядке.

4.3. Порядок внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги:

4.3.1. Наниматели вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги Управляющей организации.

Если размер вносимой нанимателями платы меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, оставшаяся часть платы вносится Собственником в согласованном порядке.

Обязанность по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги возникает у нанимателей с момента заключения договора, на основании которого помещения предоставлены гражданам в пользование.

До заселения жилых помещений расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несет Собственник.

Внесение платы за выполненные Управляющей организацией работы и оказанные услуги (не связанные с услугами и работами по содержанию и ремонту Многоквартирного дома, оказываемыми и выполняемыми по настоящему Договору) отдельным нанимателям осуществляется в порядке и размере, установленных соглашением между нанимателем, заказавшим выполнение соответствующих работ или услуг, и Управляющей организацией.

4.3.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги наниматели вносят Управляющей организации _____

(указать способ внесения)

_____ (плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги)

Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.3.3. Неиспользование помещений нанимателями не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

При временном отсутствии нанимателя внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.3.4. Наниматели, имеющие в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации право на меры социальной поддержки, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, исходя из размера платы, рассчитанной с учетом меры социальной поддержки.

4.3.5. Наниматели, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.3.6. Не допускается изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связаны с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5. Ответственность Сторон

5.1. Управляющая организация несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Факт оказания услуг и выполнения работ, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, устанавливается в порядке, предусмотренном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и Правилами предоставления коммунальных услуг.

5.2. Собственник, наниматели отвечают за ненадлежащее исполнение своих обязательств перед Управляющей организацией в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. Обеспечение исполнения обязательств Управляющей организацией по настоящему Договору:

5.3.1. Исполнение Управляющей организацией обязательств перед Собственником по возмещению убытков вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, а также по возмещению вреда, причиненного имуществу Многоквартирного дома, обеспечивается предоставлением в пользу Собственника _____

(наименование обеспечения)

исполнения обязательств)
Размер обеспечения исполнения обязательств Управляющей организацией
составляет _____.

5.3.2. Собственник вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения исполнения обязательств.

В случае реализации обеспечения исполнения обязательств полностью или в части Управляющая организация гарантирует возобновление обеспечения до установленного настоящим Договором размера в 30-дневный срок.

6. Порядок и формы осуществления контроля за выполнением обязательств Управляющей организацией

6.1. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу Собственника в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по настоящему Договору. К числу таких документов относятся:

- справки об объемах фактически выполненных работ и оказанных услуг;
- справки о сумме собранных с нанимателей денежных средств в счет оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения;
- справки о наличии и размере задолженности Управляющей организации перед ресурсоснабжающими организациями;
- справки о сроках выполнения отдельных видов работ и услуг, предусмотренных настоящим Договором;
- сведения о номерах рабочих телефонов и адресах аварийной службы, в том числе диспетчеров лифтового хозяйства, сведения о времени работы бухгалтерии Управляющей организации, часах приема нанимателей руководителями и специалистами Управляющей организации.

Собственник помещений не вправе требовать от Управляющей организации предоставления сведений, составляющих коммерческую тайну, бухгалтерскую и налоговую отчетность Управляющей организации.

6.2. Собственник вправе за 15 дней до окончания срока действия настоящего Договора ознакомиться в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах Многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, с ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении настоящего Договора, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

6.3. Письменные претензии Собственника о неисполнении или ненадлежащем исполнении Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору рассматриваются Управляющей организацией в течение 2 рабочих дней. Собственник вправе направлять копии претензий для осуществления контроля за их исполнением в органы государственного надзора и контроля. Предписания, акты являются обязательными для исполнения. Управляющая организация вправе в установленном порядке обжаловать в суд действия и решения органов, осуществляющих государственный надзор и контроль.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.2.1. В одностороннем порядке по инициативе Собственника по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации, в случае, если Управляющая организация не выполняет его условия.

7.2.2. По соглашению Сторон.

7.2.3. В судебном порядке.

7.2.4. По обстоятельствам непреодолимой силы.

7.3. Обязательства по настоящему Договору прекращаются:

7.3.1. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.3.2. В случае передачи жилого помещения (жилых помещений) в Многоквартирном доме в частную собственность.

8. Срок действия Договора

8.1. Договор заключается сроком на 3 (три) года и действует с "___" _____ 20__ г.

8.2. Договор продлевается на 3 (три) месяца:

8.2.1. Если другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления Многоквартирным домом на основании открытого конкурса, не приступила к исполнению Договора управления Многоквартирным домом в установленный условиями конкурса срок.

8.2.2. В случае передачи жилого помещения (жилых помещений) в Многоквартирном доме в частную собственность и если:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления Многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса РФ, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

- товарищество собственников жилья, жилищный кооператив либо иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе соответствующего способа управления Многоквартирным домом;

- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления Многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания Договора (договоров) управления Многоквартирным домом или с иного установленного Договором срока не приступила к его выполнению.

9. Перечень приложений к Договору

Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

- состав имущества в многоквартирном доме (приложение 1);
- Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома (приложение 2);
- Перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в многоквартирном доме (приложение 3).

10. Юридические адреса, реквизиты и подписи Сторон

Управляющая организация

Собственник

Тел. : _____

Р/сч. _____
в банке _____
БИК _____
К/сч. _____
ИНН _____
КПП _____

Приложение 1
к Договору

СОСТАВ
имущества в многоквартирном доме N ____
по улице _____ деревни (села) _____

(Для определения состава имущества в многоквартирном доме используется Акт о состоянии имущества в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса.)

Приложение 2
к Договору

ПЕРЕЧЕНЬ
работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома
N ____ по улице _____ деревни (села) _____

(Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту определяется в соответствии с результатами открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.)

ПЕРЕЧЕНЬ

коммунальных услуг, предоставляемых управляющей
организацией в многоквартирном доме N _____
по улице _____ деревни (села) _____

(Перечень коммунальных услуг определяется наличием в многоквартирном доме внутридомовых инженерных систем, позволяющих предоставлять собственникам коммунальные услуги по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению, отоплению.)