

**Проект договора
управления многоквартирным домом**

п. Рефтинский

« _____ » _____ 2016 г.

Собственник помещения № _____ многоквартирного дома № _____ по ул. _____ в п. Рефтинский, Свердловской области, _____, именуемый в дальнейшем **Заказчик** с одной стороны и **Муниципальное унитарное предприятие «Производственный трест жилищно-коммунального хозяйства» городского округа Рефтинский**, в лице Управляющего **Калугина Владимира Георгиевича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, с другой стороны заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

- 1.1. Управляющая организация, действующая на основании Лицензии №215 от 14.05.2015г. на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, по заданию Заказчика в течение срока действия настоящего договора за плату обязуется оказывать услуги и (или) выполнять работы по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирного дома № _____, расположенного по адресу: ул. _____ в п. Рефтинский (далее - МКД), предоставлять коммунальные услуги Заказчику и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его характеристики указаны в Приложении 1 к настоящему Договору, являющемся неотъемлемой частью Договора.
- 1.2. Под лицами, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями (далее по тексту – Помещений), признаются (далее по тексту - Потребители): Собственники Помещений и члены их семей, наниматели Помещений и члены их семей, пользователи Помещений по иным законным основаниям, граждане, фактически проживающие (находящиеся) в Помещениях.
- 1.3. Услуги, оказываемые Управляющей компанией Собственнику согласно настоящему Договору, включают в себя:
 - 1.3.1. осуществление функций заказчика жилищно-коммунальных услуг (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение) и заключение договоров с организациями и лицами, предоставляющими данные услуги;
 - 1.3.2. представление и защита интересов Собственника в органах государственной власти и управления, местного самоуправления в отношении общего имущества многоквартирного дома;
 - 1.3.3. обеспечение технического, санитарно-гигиенического и прочего необходимого обслуживания Многоквартирного дома своим персоналом или с привлечением третьих лиц и организаций.
- 1.4. В целях исполнения настоящего Договора Собственник передает Управляющему право на управление МКД, предоставляя ему следующие полномочия:
 - 1.4.1. проведение конкурсов на обслуживание и ремонт Многоквартирного дома в соответствии с Федеральным закон от 18.07.2011 N 223-ФЗ (ред. от 05.04.2016) "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц";
 - 1.4.2. заключение договоров с подрядчиками от имени Управляющего, в интересах Собственника и за его счет;
 - 1.4.3. оплата услуг подрядчиков после подписания актов выполненных работ;
 - 1.4.4. применение санкций к подрядчикам, в случае нарушения ими договорных обязательств;
 - 1.4.5. осуществление сбора установленных платежей от Собственников помещений в Многоквартирном доме;
 - 1.4.6. хранение документов, связанных с исполнением настоящего Договора;
 - 1.4.7. взыскание задолженности по оплате услуг, предоставляемых прочим Собственникам в Многоквартирном доме, в том числе представительство в суде в интересах Собственников;
 - 1.4.8. начислять и выставлять к уплате в платежных документах собственникам помещений в многоквартирном доме взнос на выплату вознаграждения членам и председателю совета многоквартирного дома в размере, установленном общим собранием собственников помещений;
 - 1.4.9. с периодичностью, предусмотренной решением общего собрания собственников помещений, выплачивать членам и председателю совета многоквартирного дома фактически полученные денежные средства по статье «вознаграждение».
- 1.5. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности и в соответствии с перечнем работ и услуг приведенным в Приложении № 2.
- 1.6. Управляющая организация вправе оказывать дополнительные услуги и другие виды работ по заявкам Заказчика за отдельную плату.
- 1.7. Управляющая организация по поручению Заказчиков осуществляет распоряжение общим имуществом МКД (сдача в аренду помещений в местах общего пользования, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведением работ) с последующим использованием полученных от этого денежных средств на содержание, текущий и капитальный ремонт, компенсацию оплаты за жилищно-

коммунальные услуги, а также на иные цели устанавливаемые собственниками, либо управляющей организацией с согласия собственников в пределах предоставленных ими полномочий.

- 1.8. Управляющая организация при заключении договоров с подрядчиками по содержанию и ремонту жилья и поставщиками коммунальных услуг, и иных услуг вправе вступать во взаимоотношения от своего имени и за счет Заказчиков, либо от имени и за счет Заказчиков.
- 1.9. Граница эксплуатационной ответственности за состояние и обслуживание инженерных сетей между собственниками и Управляющей организацией установлена:
 - в отношении холодного и горячего водоснабжения по первому сварному соединению со стояками или первому отсекающему устройству, расположенному на ответвлениях от стояков, приборов учета, запорно-регулирующих кранов, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
 - в отношении водоотведения и отопления по месту соединения стояка и отвода от стояка, предназначенного для снабжения услугами отдельного помещения, не относящегося к общему имуществу собственников в многоквартирном доме;
 - в отношении системы электроснабжения – входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не является общим имуществом.
- 1.10. В соответствии с настоящим договором собственники помещений в многоквартирном доме поручают управляющей организации заключать от их имени и за их счет договоры аренды общего имущества собственников в многоквартирном доме с условием об исполнении арендатором своих обязательств по договору в пользу Управляющей организации, которая обязана учитывать такие средства на отдельном счете, а также расходовать их исключительно на цели содержания многоквартирного жилого дома, компенсации стоимости коммунальных услуг. При этом конкретная цель расходования может определяться на основании письменного согласия собственников.
- 1.11. При передаче общего имущества собственников в возмездное пользование третьим лицам (аренда) ежемесячный размер платы определяется в соответствии с решением совета многоквартирного дома с учетом предложений арендаторов.
- 1.12. Сведения о размере денежных средств, получаемых от использования общего имущества собственников в многоквартирном доме, об их расходовании, а также сведения о размере неизрасходованного остатка таких средств включается в отчет управляющей организации.
- 1.13. Пункт 1.11. не запрещает собственникам заключать договора аренды с арендаторами общего имущества одним из собственников, уполномоченным на данные действия общим собранием собственников. В данном случае собственники обязаны уведомить Управляющую компанию о заключении договора аренды с предоставлением копии договора аренды.

2. Обязанности сторон.

2.1. Заказчики обязаны:

- 2.1.1. Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, электротехнических устройств (в том числе автоподогревов), загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.
- 2.1.2. Содержать и поддерживать принадлежащее им на праве собственности помещение и санитарно-техническое, электротехническое, газовое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, осуществлять его текущий ремонт.
- 2.1.3. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории, помещений, входящих в состав общего имущества собственников в многоквартирном доме.
- 2.1.4. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.
- 2.1.5. В случае длительного отсутствия, в целях недопущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения, а также газового оборудования).
- 2.1.6. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электрических сетей, водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.
- 2.1.7. При установке индивидуальных приборов учета, использовать исключительно модели, оснащенные антимагнитной защитой (типа ЕТК/ЕТW, МТК/МТW; МЕТЕР СВ-15Х, СВ-15Г; GERRIDA СВК-15Г, СВК-15Х, а также аналогичные модели).
- 2.1.8. Вводить в эксплуатацию индивидуальные, общие (квартирные) приборы учета с постановкой их на соответствующий учет в управляющей организации.
- 2.1.9. Согласовывать с Управляющей организацией любые виды переоборудования и перепланировок по инженерным сетям (электро-, тепло-, водоснабжения и канализации).

Приложение №1 к Протоколу №___ от «___» _____ 2016г.

- 2.1.10. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц, пчёл. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.
- 2.1.11. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, контролировать срок их поверки.
- 2.1.12. Соблюдать Правила использования индивидуальных приборов учета (Приложение № 3).
- 2.1.13. В течение пяти дней (если иной срок не предусмотрен действующими нормативно-правовыми актами) с момента изменения соответствующих сведений сообщать в управляющую организацию:
- О способах связи с целью информирования, в том числе о почтовых адресах, телефонах, адресах электронной почты;
 - Об изменении состава фактически проживающих граждан;
 - О сдаче (пересдаче) помещений третьим лицам;
 - Об изменениях в технических характеристиках помещения (в том числе при отражении измененных сведений о площади помещения в технических документах в связи с ранее допущенными неточностями, ошибками и т.д.);
 - О прекращении права собственности на помещение;
 - О всех других существенных обстоятельствах, которые могут повлиять на исполнение настоящего договора.
 - Об адресах и телефонах лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Заказчика при возникновении аварийной ситуации при его отсутствии в населенном пункте более 48 часов.
- 2.1.14. В случае несвоевременного информирования управляющей организации об изменении технических характеристик помещения (подтверждаемых соответствующими техническими документами), измененные сведения начинают учитываться при осуществлении расчетов по оплате жилищно-коммунальных услуг с момента поступления такого обращения
- 2.2. Управляющая организация обязана:**
- 2.2.1. Оказывать Заказчику услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в настоящем Договоре, а также предоставлять коммунальные услуги Заказчику в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам установленного качества и в необходимых объемах, в том числе:
- 1) холодное водоснабжение;
 - 2) горячее водоснабжение;
 - 3) водоотведение;
 - 4) отопление (теплоснабжение);
- 2.2.2. Незамедлительно принимать меры по устранению аварий. После получения заявки об аварии работы по ее устранению должны быть выполнены в течение 24 часов.
- 2.2.3. Рассматривать жалобы и заявления Заказчиков, касающиеся предоставления услуг содержания и ремонта общего имущества собственников, и давать по ним полные и исчерпывающие ответы в 30-дневный срок (если иной срок не предусмотрен императивными нормами нормативно-правовых актов), а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.
- 2.2.4. Обеспечить ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории.
- 2.2.5. Вести лицевые счета и осуществлять расчеты с потребителями.
- 2.2.6. Производить начисления и сбор платежей, осуществляемых Собственником в соответствии с настоящим договором, обеспечивая выставление квитанций, извещений, платёжных документов не позднее пятого числа месяца, следующего за расчетным.
- 2.2.7. Вести претензионно-исковую работу с потребителями.
- 2.2.8. Вести сбор, хранение, обработку необходимых персональных данных потребителей, а также правоустанавливающей документации, подтверждающей в соответствии с законом наличие имущественных прав в отношении помещений, расположенных в многоквартирном доме.
- 2.2.9. Осуществлять ведение, принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
- 2.2.10. Осуществлять контроль качества предоставляемых коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством РФ и при предоставлении некачественных коммунальных услуг производить перерасчёт в соответствии с действующим законодательством РФ.**
- 2.2.11. Осуществлять функции лица, ответственного в соответствии с действующим законодательством за регистрационный учет граждан по месту жительства и месту пребывания, с выдачей справок о месте проживания, составе семьи, о стоимости услуг, выписка с лицевого счета и других справок, связанных с использованием гражданами жилыми помещениями, документов для обмена паспорта.

Приложение №1 к Протоколу № ____ от « ____ » _____ 2016г.

- 2.2.12. При необходимости проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества (кроме работ, связанных с необходимостью устранения аварий), если такие работы необходимо выполнить в индивидуальных помещениях (например, в случае расположения в них общедомовых инженерных сетей) управляющая организация обязана уведомить потребителя о необходимости проведения таких работ не менее чем за три дня до начала их проведения.
- 2.2.13. Сообщать размер денежных средств полученных от предоставления в пользование (аренду) общего имущества (в порядке установленном пунктом 1.13 настоящего договора), а также на основании письменного обращения собственника.
- 2.2.14. Осуществлять претензионно-исковую работу, связанную с использованием (в том числе незаконным) общим имуществом собственников в многоквартирном доме, от имени собственников.

3. Права сторон.

3.1. Заказчики имеют право:

- 3.1.1. При причинении ущерба личному имуществу вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения, требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений. Денежная оценка причиненного ущерба выполняется лицами, осуществляющими в соответствии с действующим законодательством соответствующие виды деятельности.
- 3.1.2. Контролировать качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников в многоквартирном доме, коммунальных услуг.
- 3.1.3. Использовать общее имущество в целях размещения своего личного имущества, иных целях, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности на основании письменного согласия других собственников. При этом в письменном согласии должно быть указаны конкретные цели для которых разрешается использование общего имущества собственников. Лица, использующие общее имущество собственников обязаны соблюдать правила пожарной безопасности, санитарные нормы, а также иные обязательные требования связанные с использованием таким имуществом.

3.2. Управляющая организация имеет право:

- 3.2.1. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с пользователями помещений время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий — в любое время.
- 3.2.2. В случае не внесения Собственником платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение одного месяца и более произвести ограничение или приостановление коммунальной услуги в порядке, установленном действующим законодательством.

4. Порядок расчетов.

4.1. Порядок определения цены договора.

- 4.1.1. Цена договора (плата за жилищно-коммунальные услуги) для каждого собственника состоит из:
 - а) стоимости содержания жилого помещения приходящейся на 1 кв.м. общей площади помещения принадлежащего собственнику, в которую включаются (с учетом состава общего имущества в многоквартирном доме): стоимость содержания и ремонта общего имущества собственников помещений с учетом услуг по вывозу твердых бытовых отходов и обслуживанию лифтов, общедомовых приборов учета, элеваторных узлов (при наличии), а также услуг и работ по управлению многоквартирным домом;
 - б) стоимости оказываемых коммунальных услуг, рассчитываемой в порядке, установленном действующим законодательством.
- 4.1.2. В случае уступки права требования платы за коммунальные услуги Управляющей организацией ресурсоснабжающей организации, либо изменения законодательства предусматривающего возможность непосредственных расчетов населения с ресурсоснабжающей организацией, вносить плату за оказанные коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление) непосредственно ресурсоснабжающей организации.
- 4.1.3. Стоимость (Тариф) соответствующих услуг и работ по содержанию жилого помещения на момент заключения договора устанавливается Перечнем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников на соответствующий календарный год (Приложением № 2 к настоящему договору). Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома, условия оказания и выполнения этих работ, а также размер их финансирования принимается решением собственников помещений в многоквартирном доме на общем собрании. В случае если собственники не приняли решение об установлении размера платы за содержание общего имущества многоквартирного дома, то такой размер устанавливается органом местного самоуправления.
- 4.1.4. В случае изменения размера платы за содержание общего имущества многоквартирного дома, в связи с утверждением нового размера платы на основании решения общего собрания собственников

многоквартирного дома или издания акта органа местного самоуправления, вновь установленный размер платы применяется для расчета, без внесения изменений в настоящий расчет.

- 4.1.5. Включение в счет квитанцию платы за капитальный ремонт осуществляется на основании соответствующих решений собственников, а также заключенных на основании таких решений договоров.
- 4.1.6. Заказчик не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.
- 4.1.7. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из объема потребляемого коммунального услуги, а также соответствующих тарифов. Размер тарифов на предоставляемые коммунальные услуги и нормативы потребления коммунальных услуг доводятся до Собственников в платежных документах, а также путем размещения на информационных досках МКД и сайте управляющей компании.
- 4.1.8. Сумма поступившей в счет погашения задолженности за оказанные Управляющей компанией услуги, оплата распределяется пропорционально указанным в платежном документе видами коммунальных услуг, платой за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и другими услугами. Частичная оплата одной (нескольких) указанной в платежном документе работ (услуг) при одновременной неоплате остальных работ (услуг) невозможна.
- 4.1.9. Все платежи по дополнительному обслуживанию собственности Собственника и услугам, оказываемым ему обслуживающим персоналом Управляющей компании, производить только на расчетный счет Управляющей компании, согласно предоставленным платежным документам. За работы и услуги, оплаченные иными способами, всю ответственность за их качество и возможные негативные последствия несёт Собственник единолично.
- 4.1.10. **Собственник вносит плату на расчетный счет или в кассу Управляющей организации не позднее 15-го (пятнадцатого) числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов:**
 - 1) для физических лиц – квитанция - извещение;
 - 2) для юридических лиц – счёт-фактура.**Юридические лица вносят плату за жилое помещение и отдельно за коммунальные услуги предоставленные в жилом и нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме без подписания документа, подтверждающего факт оказания услуг.**

5. Ответственность сторон.

- 5.1. Управляющая организация освобождается от ответственности, в случае если надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Заказчиков и нанимателей жилых помещений, в том числе несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.
- 5.2. Управляющая организация вправе взыскать с Заказчиков ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением ими обязанностей по настоящему договору.
- 5.3. Заказчик несет ответственность за своевременность сдачи показаний индивидуальных приборов учета энергоресурсов (ИПУ), и достоверность их показаний, а в случае, если объем коммунального услуги рассчитывается исходя из количества проживающих граждан и установленных нормативов потребления коммунальных услуг, за надлежащее уведомление управляющей организации о количестве проживающих (в том числе временно) граждан.
- 5.4. **Собственник, жилого и нежилого помещения (проживающие в жилом помещении Собственника лица несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и (или) коммунальные услуги) обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно;**
Истребование задолженности может также осуществляться путём взыскания на доходы должника на основании судебного решения, путем обращения взыскания на движимое и недвижимое имущество, принадлежащее должнику на праве собственности

6. Порядок разрешения споров. Уведомление сторон.

- 6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 6.2. В предусмотренных настоящим договором случаях стороны направляют друг другу информационные сообщения, к которым относятся: обращения, уведомления, предупреждения и т.д.
- 6.3. Если иное не предусмотрено прочими пунктами договора, сторона считается получившей информационное сообщение:
 - а) При направлении заказного письма с уведомлением по адресу жилого помещения либо по адресу регистрации Заказчика, указанного в настоящем договоре - в момент получения отправителем

Приложение №1 к Протоколу №___ от «___» _____ 2016г.

уведомления с отметкой о вручении, либо возврата неврученного почтового отправления. Надлежащее уведомление подтверждается также опубликованием факта вручения соответствующего почтового отправления на официальном сайте Почты России.

- б) При направлении электронного письма на электронный адрес, указанный стороной в целях связи – по окончании суток с момента направления такого письма.
- в) При размещении на информационном стенде, расположенном в подъездах МКД – по истечении суток с момента размещения.

7. Порядок осуществления контроля и фиксации отдельных фактов.

7.1. Контроль осуществляется путем:

- а) подписания лицом, уполномоченным собственниками в порядке, предусмотренном пунктом 7.11 настоящего договора, актов выполненных работ и оказанных услуг Управляющей организации;
- б) непосредственного участия собственников в проведении осмотров общего имущества многоквартирного дома в согласованные с управляющей организацией сроки;
- в) актирования фактов непредоставления услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества;
- г) обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции.
- д) обязательного уведомления уполномоченного представителя собственников в порядке, предусмотренном пунктом 7.11 настоящего договора о предстоящих контрольных снятиях показаний индивидуальных приборов учета потребителей, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, не позднее, чем за 5 дней до осуществления контрольного снятия. При этом уполномоченному представителю собственников, лицу его замещающему предоставляется право принимать участие в контрольном снятии показаний приборов учета в случае ими выражено соответствующее намерение не позднее, чем за день до такого снятия.

7.2. Управляющая организация на основании письменного обращения потребителя обязана:

- а) направлять своего представителя для составления актов о ненадлежащем выполнении своих обязанностей в течение 3 часов в пределах рабочего времени с момента такого обращения;
- б) предоставлять информацию и сведения в порядке и объеме установленном в настоящем договоре;

7.3. Неисполнение обязательств по настоящему договору, а также иные юридические факты, связанные с управлением многоквартирным домом фиксируются в соответствующих актах.

7.4. В случаях, если форма, порядок и срок составления акта не установлен действующим законодательством, применяются соответствующие положения настоящего договора. Общие положения о составлении актов, предусмотренные настоящим разделом договора, применяются в случаях, если специальные требования не установлены другими пунктами договора.

7.5. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая:

- а) представителя управляющей организации, либо подрядчика оказавшего соответствующую услугу или выполнившего конкретную работу;
- б) потребителя;
- в) свидетеля (в случае привлечения нескольких свидетелей – ими должны являться граждане, проживающие в разных жилых помещениях);

7.6. Кроме названных лиц, к составлению Акта могут привлекаться представители уполномоченных органов, иные лица, уполномоченный общим собранием представитель собственников помещений в многоквартирном доме.

7.7. Если в течение установленного законом срока с момента обращения с требованием о составлении акта представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

7.8. Акт должен содержать:

- а) дату и время его составления;
- б) дату и время проведения соответствующего осмотра, обследования, проведения замеров, выявления нарушения;
- в) описание соответствующих результатов осмотра, обследования, проведения замеров, выявленных нарушений (в случае, если проводилась фото, видеосъемка – соответствующие фотографии, реквизиты файлов и т.п.);
- г) точные или предположительные причины нарушений;
- д) разногласия, особые мнения и объяснение членов комиссии;
- е) подписи членов комиссии.

7.9. Управляющая организация представляет ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора в срок не позднее последнего воскресения апреля года, следующего за отчетным годом. При этом отчет доводится до сведения потребителей:

- а) путем вывешивания на досках объявлений в подъездах, иных оборудованных для этого местах;
- б) путем предоставления копии по письменному обращению потребителя;

Приложение №1 к Протоколу №___ от «___» _____ 2016г.

- в) путем направления электронного отчета по электронному обращению потребителя, либо ссылки на отчет, размещенный на официальном сайте управляющей организации, ином официальном месте размещения информации в электронном виде.

7.10. Факт проживания граждан в помещении при отсутствии надлежащего уведомления о факте проживания управляющей организации может устанавливаться соответствующим актом, подписанным как минимум двумя свидетелями в число которых не включаются представители управляющей организации, представителем управляющей организации. Указанный акт, помимо сведений, предусмотренных пунктом 7.8 настоящего Договора, должен включать в себя (фамилия, имя, отчество) проживающих граждан, а также засвидетельствованный период их проживания. В случае собственного признания факта проживания лицами, проживающими в помещении без регистрации подписи свидетелей на акте не требуются.

7.11. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе избрать уполномоченного представителя собственников, а также лицо, его замещающее со следующими полномочиями: подписание актов, в том числе выполненных работ и оказанных услуг, с правом привлечения к приемке работ и услуг уполномоченного представителя собственников, контролировать исполнение обязательств, активировать факты не предоставления услуг или не выполнения работ. Если данное лицо не избрано на общем собранием собственников, до избрания такового лица уполномоченным является Председатель совета МКД.

8. Прочие условия.

8.1. Срок действия настоящего договора устанавливается в 1 (один) год с момента его утверждения общим собранием собственников в многоквартирном доме. В случае, если ни одна из сторон до окончания срока действия договора не заявила о расторжении договора управления в связи с истечением срока его действия, он считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме утвержденным на общем собрании собственников в многоквартирном доме. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

8.3. В случае прекращения у Заказчика права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Заказчика считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме, либо если указанным лицом не исполнены обязательства, возникшие из настоящего договора. При этом новый Заказчик присоединяется к настоящему договору путем его подписания.

8.4. Все приложения к настоящему договору, являются его неотъемлемой частью.

8.5. Договор считается исполненным после выполнения взаимных обязательств и урегулирования расчетов между сторонами.

8.6. Если, согласно решению общего собрания собственников помещений дома, будет избран иной способ управления или заключен договор с иной управляющей компанией, это может являться основанием для одностороннего расторжения настоящего Договора по инициативе любой из Сторон. Однако расторжение Договора возможно только с даты, когда новый управляющий заключит договора на жилищное, коммунальное и техническое обеспечение МКД с третьими лицами и произведёт все расчеты с предыдущим Управляющим.

8.7. Управляющий в целях исполнения Договора осуществляет сбор, хранение, обработку, передачу и уничтожение персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются условиями настоящего Договора.

8.8. Привлечение Управляющим для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Управляющим самостоятельно.

8.9. К настоящему договору прилагаются:

- | | |
|--|------------------|
| а) Состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома. | - Приложение № 1 |
| б) Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома | - Приложение № 2 |
| в) Правила использования индивидуальных приборов учета | - Приложение № 3 |

9. Реквизиты сторон.

Управляющая организация _____

Собственник _____

<p>Заказчик:</p> <p>Паспорт: _____</p> <p>Выдан _____</p> <p>Адрес регистрации: _____</p> <p>Адрес фактического местонахождения: _____</p> <p>Телефон: _____</p> <p>_____ / _____ /</p>	<p>Управляющая компания: МУП «ПТЖКХ» городского округа Рефтинский 624285, Свердловская область, п. Рефтинский, ул. Гагарина, 33, а/я 4, Р/сч № 40702810116390107009 в Уральском банке ПАО Сбербанк К/сч № 30101810500000000674 БИК 046577674 ОКПО: 48574686 ИНН/КПП 6603010391/660301001 ОГРН 1026600629868 Тел/факс (34365) 3-00-05 E-mail gkh-reft@mail.ru</p> <p>Управляющий</p> <p>_____ В.Г. Калугин</p> <p>М.п.</p>
--	--

Правила использования индивидуального прибора учета.

1. При оборудовании жилого помещения индивидуальным прибором учета, принятым в эксплуатацию в соответствии с настоящим договором, расчет объема потребляемого коммунальных услуг осуществляется на основании его показаний.
2. Потребитель обязан ежемесячно, в срок с 23-го до 25-го числа текущего месяца, сдавать в установленном порядке показания индивидуальных приборов учета энергоресурсов.
3. Расчет объема потребляемых коммунальных услуг в текущем расчетном периоде при оборудовании жилого помещения индивидуальным прибором учета на основании норматива потребления коммунальных услуг осуществляется в случаях:
 - а) неисправности индивидуального прибора учета;
 - б) несвоевременной сдачи показаний индивидуальных приборов учета;
 - в) не допуска в жилое (нежилое) помещение работника Управляющей компании;
 - г) нарушения целостности пломб;
 - д) искажения показаний индивидуального прибора учета;
 - е) окончания срока поверки индивидуального прибора учета;
 - ж) несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние которых отвечает исполнитель (присоединенная сеть);
4. В случае письменного уведомления управляющей организации о предстоящем временном отсутствии потребителя в жилом помещении оборудованном индивидуальными приборами учета, объем потребляемого коммунального услуги в текущем расчетном периоде принимается за «0». При этом потребитель в уведомлении обязан сообщить о сроке временного отсутствия, а также текущие показания индивидуального прибора учета.
5. В случае, если срок временного отсутствия продолжается более 6 месяцев, Потребитель обязан уведомить управляющую организацию о продлении срока временного отсутствия. При несоблюдении указанного условия считается, что потребитель не уведомил управляющую организацию о предстоящем временном отсутствии, а расчет платы за коммунальные услуги осуществляется в порядке предусмотренном пунктом 3 настоящих Правил.
6. В течение 30 дней после окончания периода временного отсутствия потребитель обязан письменно уведомить управляющую организацию с приложением документов, подтверждающих временное отсутствие в указанном периоде и текущими показаниями индивидуального прибора учета, подтверждающими фактическое неиспользование коммунальных ресурсов.
7. В случае несвоевременного уведомления управляющей организации о состоявшемся временном отсутствии, вопрос о проведении перерасчета возможен только при наличии документально подтвержденных уважительных причин такого не уведомления.
8. Управляющая организация вправе пересчитать размер потребленного коммунального услуги исходя из норматива потребления коммунальных услуг за шесть месяцев, предшествующих месяцу обнаружения искажения показаний индивидуальных приборов учета, а также иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.