ТИПОВОЙ ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ

многоквартирным домом (МКД) №\_\_\_\_\_\_\_, на улице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 г.Конаково

 Собственники и/или уполномоченные ими лица помещений в указанном выше (далее МКД), расположенном по адресу: РФ, Тверская область, г. Конаково, именуемый в дальнейшем «Собственник (ки)», с одной стороны и ООО УК «Жилфонд», в лице директора Кирилина С.Н., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» (далее – УК), с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», руководствуясь ГК и ЖК РФ, основными Положениями формы и текста договора управления, утвержденными общим собранием собственников (протокол от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20--г.) – далее Положения, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1. УК, как агент, в соответствии с настоящим ДУ от имени, за счет и по поручению собственника, как принципала, за установленное ДУ вознаграждение (плату за управление) в течении срока действия ДУ обязуется оказывать Собственнику лично, либо через уполномоченных представителей, услуги по управлению МД, в том числе (в т.ч.):

-представление интересов Собственников в органах федеральной, государственной и муниципальной власти, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, перед контрагентами по вопросам, связанным с выполнением предмета ДУ;

- организация содержания и ремонта общедомового имущества (ОДИ), состав которого определяется в приложении №1 к ДУ, осуществляется УК в соответствии с Перечнем работ по содержанию и ремонту (приложение №2 ДУ);

- заключение агентских договоров с контрагентами, в т.ч. с ресурсоснабжающими организациями (РСО) на поставку собственникам коммунальных услуг (ресурсов) и обслуживающими (жилищными, подрядными, специализированными) организациями, в т.ч. оказывающими собственникам услуги по вывозу мусора, содержанию и ремонту ОДИ, в т.ч. инженерно- технических общедомовых систем, систем коммуникации и связи, антенного хозяйства, домофонов и т.д; осуществляет контроль и предъявляет требования по надлежащему исполнению контрагентами обязательств, в т.ч. в части объема, качества и сроков; осуществление приемки работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным с контрагентами договорами; установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств: прием и рассмотрение обращений, жалоб собственников на действия (бездействия) контрагентов;

- установление фактов причинения вреда помещениям и ОДИ, подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и ремонту ОДИ; распоряжение ОДИ (сдача в аренду, размещение оборудования, рекламы, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота ОДИ на его содержание и ремонт;

- подготовка предложений и экономических расчетов Собственникам по вопросам ремонта, модернизации, приращения. Реконструкции ОДИ; утверждение от имени собственника смет на оказание услуг и работ в пределах вносимых собственниками по ДУ платежей и сборов, в т.ч. на проведение ремонта. Если на проведение работ необходимо больше средств, чем вносится собственниками и УК на свое усмотрение (данное положение – право, а не обязанность УК) не имеет возможности организовать проведение работ за счет иных источников с последующим возмещением затрат собственниками, сметы на такие работы подлежат утверждению общим собранием собственников, с указанием источника и порядка их оплаты;

- принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на МД, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

- организация выдачи Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий; организация учета граждан (потребителей), проживающих в МКД. В том числе оказание услуг по подготовке и оформлению документов, необходимых для регистрационного учета граждан по месту жительства (в т.ч. возмездной основе);

- принятие решений об участии МКД в адресных программах по ремонту и обслуживанию МКД, финансируемых (в.т.ч. частично) из бюджетов, из частных источников, в т.ч. предусматривающих участие собственников МКД в их оплате;

- реализация мероприятий по энергосбережению за счет дополнительно вносимых Собственниками на эти цели средств;

-проведение за счет Собственников регистрации и страхования опасных производственных объектов (лифтов и т.п.), приобретение за счет Собственников на основании их решения с внесением дополнительного финансирования средств пожаротушения и иной защиты в МКД (невнесение всеми/или части/ Собственниками отдельных платежей на указанные цели освобождает УК от ответственности, аналогичное требование относится на исполнение УК и иных обязательств, требуемых собственниками к исполнению, но не обеспеченных собственниками финансово).

2. Выполнение иных правил и требований, установленных нормативно – правовыми актами РФ, Тверской области, органов местного самоуправления и Собственников, возможно только при условии их дополнительной оплаты Собственниками.

3. Собственник обязуется оплачивать услуги в соответствии с ДУ и Приложениями.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая компания (УК) обязана:

2.1.1. Своевременно приступить к выполнению обязательств по управлению МКД, предусмотренных п.1.1 ДУ и Приложениями.

2.1.2. Исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий и средств. Предусмотренных ДУ и Приложениями;

2.2. Управляющая компания (УК) вправе:

2.2.1. Выполнять работы и услуги по содержанию и ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц от имени, по поручению и за счет собственников;

2.2.2. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переоборудовании и перепланировке помещений ОДИ. Жилых и нежилых помещений, имущества в них, а также об использовании их не по назначению;

2.2.3. Совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные настоящим Договором, в том числе передавать право требования долгов потребителя жилищно-коммунальных услуг другим лицам, включая коллекторов;

2.2.4. Представлять интересы Собственников по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, коммунальными и прочими услугами, в том числе путем направления соответствующих исков в суд и /или предъявления собственниками (нанимателями) обязательных к исполнению предписаний (не противоречащих действующему законодательству);

2.2.5. Инвестировать средства в общее имущество МКД с их последующим возмещением Собственниками;

2.2.6. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.) расходуются в соответствии с Приложениями, в том числе направляются на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, в т.ч. нереальной ко взысканию дебиторской задолженности, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту ОДИ, компенсацию инвестированных УК а ОДИ средств, на приобретение основных средств, необходимых для организации надлежащего содержания домов (в т.ч. спецтехники), возмещение убытков по деликатным отношениям, иное;

2.3. Собственник обязуется: участвовать в расходах на содержание ОДИ, нести расходы по содержанию принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на исполнение УК функций по управлению домов соразмерно своей доле в праве общей собственности на ОДИ МКД;

2.4. Собственник вправе: требовать от УК исполнения своих обязательств по ДУ в пределах. Предоставленных полномочий и при надлежащем исполнении Собственником своих обязанностей, в т.ч. по внесению необходимых средств.

3. ПОРЯДОК УСТАНОВЛЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА.

3.1. Первоначальный (базовый) размер платы за содержание и ремонт (СРЖ) ОДИ устанавливается уполномоченными лицами в порядке, определенном ЖК РФ и Приложениями. Конкретный размер платы, согласованный сторонами на момент заключения ДУ, определяется Приложением №3 к настоящему ДУ. Указанная плата является целевыми средствами (взносами) собственников, вносимых ими в адрес УК для исполнения последней возложенных на нее в соответствии с настоящими ДУ функций и задач, в том числе для осуществления расчетов с лицами, фактически оказывающими услуги по содержанию и ремонту ОДИ на основании соответствующих возмездных договоров. За исключением платы за управление, исчисляемой в установленном п.6.1 ДУ размере, указанные средства не являются доходами УК. УК вправе в новом расчетном периоде (году) ежегодно индексировать действующий в июне текущего года размер платы за содержание и ремонт ОДИ в рамках уровня инфляции, установленной Правительством РФ. Изменение размера платы за содержание и ремонт ОДИ осуществляется с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором было принято решение об её индексации. В течении календарного года плата за содержание и ремонт, при ее индексации на максимально установленный размер, изменению не подлежит. УК вправе осуществлять индексацию в новом расчетном периоде в большем размере, чем утвержденный выше; в случае, если в предыдущих расчетных периодах индексация не производилась или платежи индексировались в меньших размерах, при этом размер платежей не может быть больше расчетного значения, если бы индексация производилась ежегодно в максимальном размере. О принятом решении про индексацию действующих платежей УК доводит к сведению собственников путем опубликования на счете-квитанции и/или в местных средствах информации и/или на сайте ООО УК «Жилфонд».

3.2. Размер платы за содержание и ремонт жилья (СРЖ), за исключением платы за наем, начисляется УК собственникам (СЖП) в порядке, согласованном СЖП и УК и утвержденном ОС (в Положении), в пределах базовых ставок, определенных Положениями и подлежит на основании решения УК ежегодной индексации в рамках уровня инфляции, установленной Правительством РФ. В соответствии с достигнутым сторонами соглашением, устанавливаются следующие ежемесячные размеры вносимых СЖП целевых средств (взносов) с 20--г.: плата за содержание и текущий ремонт жилья - СТРЖ (в рублях с 1м2 общей площади-\_\_\_\_\_ руб., за САХ-\_\_\_ руб. (в т.ч. \_\_\_\_\_ руб. – за услуги связи для целей кабельного телевидения) с 1-го абонента, за РС- \_\_\_\_ руб. с 1-го абонента, ВМ -\_\_\_\_\_ руб. с 1-го человека). Указанные виды платежей должны обеспечивать экономически обоснованные расходы по СРЖ специализированных организаций, в соответствии с чем УК вправе доводить размеры платы за СРЖ (либо ее отдельных частей) до размеров сто процентного возмещения затрат в случае их роста у организаций, фактически оказывающих услуги. Размер базовых платежей и принципы их применения и изменения установлены Положениями, утвержденными общим собранием собственников. Работы, связанные с ремонтом сантехоборудования в квартирах, выполняются за счет дополнительной оплаты СЖП (либо их нанимателей).

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения может определяться на указанный в договоре управления период исходя из планово-договорной стоимости работ, услуг, включенных в перечень работ, услуг, в том числе с учетом целевых средств, предназначенных для создания резервов для финансирования ремонтных, а также непредвиденных неотложных работ, пропорционально доле собственника на общее имущество в многоквартирном доме (в рублях с 1м2 общей площади – \_\_\_\_\_\_ руб.) и периода (количества месяцев) оплаты соответствующей планово-договорной стоимости работ, услуг, соразмерно которой определяется размер платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.3. Плата за СРЖ вносится Собственником на расчетный счет УК через кассы или расчетные счета уполномоченного расчетно-кассового учреждения, банка или иной организации, либо наличными денежными средствами непосредственно в кассу УК, в соответствии с суммой, указанной в счете-квитанции, предоставляемой Собственнику УК и/или уполномоченным лицом в порядке, установленном настоящим договором.

3.4. Собственник обязан внести плату за содержание и ремонт ОДИ не позднее 10 числа следующего за расчетным месяцем. При несвоевременной оплате собственники обязан оплачивать установленные ЖК РФ пени.

4. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

4.1. В целях обеспечения предоставления Собственнику необходимого набора коммунальных услуг Собственник поручает УК действовать от его (Собственника) имени, по его поручению и за его счет в отношениях с организациями, предоставляющими соответствующие виды коммунальных услуг (ресурсов).

4.2.УК принимает на себя обязательство заключить с соответствующими ресурсоснабжающими организациями договоры об организации предоставления коммунальных услуг (ресурсов) Собственникам в соответствии с офертой РСО, либо предложить РСО собственную оферту; если оферта РСО не соответствует по мнению УК интересам собственников, контролировать качество предоставляемых РСО услуг, в случае необходимости, принимать меры к поставщикам услуг по нормализации качества услуг (ресурсов).

4.3. Плата за коммунальные услуги вносится Собственником в размере, установленном в соответствии с законодательством РФ, Приложениями и в порядке, определенном для платы за содержание и ремонт жилья.

5.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим договором обязательств УК и Собственник несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. Стороны не отвечают по обязательствам третьих лиц.

6.ЦЕНА ДОГОВОРА

6.1. Размер платы по управлению ОДИ МКД составляет пятнадцать процентов от предъявленных собственникам к оплате платежей, определенных пунктом 3.1. настоящего ДУ и не может быть изменен собственниками без согласия УК.

7.СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор вступает в силу с «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_20--г. и действует пять лет с даты вступления договора в силу.

7.2. В случае, если за девяносто и не ранее сто десяти рабочих дней до истечения срока действия настоящего договора, ни одной из сторон не будет в письменной форме в порядке, определенном настоящим договором и Приложениями, заявлено о прекращении настоящего договора, договор считается пролонгированным на тех же условиях и на тот же срок.

7.3. В случае расторжения настоящего ДУ в связи с принятием Собственниками в порядке, определенном критериями, признанного УК законного и легитимного решения об изменении способа управления, либо избрания новой управляющей компании по управлению МКД. Собственник обязан возместить УК причиненные убытки, а также погасить всю имеющуюся задолженность за оказанные услуги и выполнить иные действия, определенные настоящим ДУ, в противном случае договор не считается расторгнутым.

8.РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему договору, разрешаются Сторонами путем переговоров.

8.2. В случае не достижения согласия - на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

9.ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Любые предложения, изменения и дополнения к настоящему ДУ оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью, содержащей обязательные нормы. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.

9.2.Договор составлен в 2-х идентичных экз. по одному для каждой сторон, имеющих одинаковую юридическую силу.

Приложение 1:Основные положения формы и текста договора.

Приложение 2: Характеристика ОДИ МД. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту ОДИ.

Приложение 3: Калькуляция себестоимости содержания и текущего ремонта общедомового имущества МКД

10.РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

 СОБСТВЕННИК ПОМЕЩЕНИЯ ООО УК «Жилфонд»

 Юридический адрес: г.Конаково, ул.Горького, 5

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / ИНН 6949011550 КПП 694901001

 (подпись) ОГРН 1136952013956

 р/с 40702810200000010008

 кор.сч.№3010181020000000373 БИК044583373

 АКБ «Легион» (ОАО) г.Москва

 Директор ООО УК «Жилфонд»

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/С.Н.Кирилин/

Приложение №1

к Решению собрания собственников помещений в МКД Утверждены общим собранием собственников , » « » 2014 г.

ч»

д. № ул. г. Конаково

Основные положения формы и текста договора управления

1. Термины и определения:
2. Общедомовое имущество (ОДИ)

Имущество, находящееся в общей долевой собственности Собственников в многоквартирном доме, а именно: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно­техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

1. Помещение (в том числе жилое и нежилое).

Часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо РФ, субъектов РФ, муниципального образования.

1. Многоквартирный дом.

Совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

1. Потребители

Собственники или наниматели помещений в МКД, у которого имеются отвечающие установленным требованиям принимающие устройства (в том числе через ОДИ), присоединенные в конечном итоге к сетям ресурсоснабжающих организаций (РСО) для поставки коммунальных услуг, а так же проживающие в помещениях (пользующиеся и распоряжающиеся помещениями) МКД и несущие финансовые и иные обязательства по содержанию ОДИ.

1. Договор управления.

По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников или нанимателей помещений в многоквартирном доме, лица, указанные в пункте 6 части 2 статьи 153 Жилищного Кодекса РФ (ЖК РФ), либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 ЖК РФ, застройщики) в течение согласованного срока, за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этбм доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1. Расторжение ДУ

Досрочное расторжение ДУ возможно в порядке, определенном Гражданским Кодексом РФ. С целью соблюдения прав УК, в случаях расторжения или изменения ДУ, собственники обязаны уведомить УК не позднее, чем за девяносто рабочих дней до даты изменения, расторжения ДУ. При этом, уведомление о прекращение договора управления не может направляться в адрес УК ранее даты принятия легитимного и обоснованного решения общим собранием собственников (ОСС) об изменении Способа управления или избрании новой УК, расторжении (прекращении) настоящего договора. О проведении ОСС УК должна уведомляться не позднее, чем за 60 рабочих дней до даты направления инициаторами собрания соответствующих уведомлений собственникам, с соблюдением порядка и сроков проведения ОСС, установленных ЖК РФ и настоящими Критериями. К уведомлению о расторжении (изменении) ДУ в обязательном порядке прилагается соответствующее решения ОСС с приложением Реестра собственников, принимавших участие в голосовании с указанием реквизитов помещений, доли в праве общей собственности (в% и в м2) на помещение, ФИО собственника, реквизиты документов о праве собственности, результаты голосования по каждому вопросу голосования собственником, принимавшим участие в голосовании. При невыполнении хотя бы одного из указанных выше требований, ДУ не может считаться оконченным (расторгнутым).

1. Коммунальные услуги (КУ)

Предоставляемые РСО Потребителям по агентскому договору с УО услуги холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления.

1. Содержание.

Содержание ОДИ и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в МКД, а так же организация сбора и вывоза жидких бытовых отходов в соответствии с решением собственников, в пределах выделяемых средств. Перечень работ по Содержанию устанавливается в Приложении № 2 к ДУ и не может быть изменен без согласования с УК.

1. Текущий, выборочный ремонт.

Ремонт ОДИ в МКД, в том числе общих коммуникаций, технических устройств в МКД, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями настоящего договора, перечень работ по Текущему ремонту установлен в Приложении № 2 к ДУ и не может быть изменен без согласования с УК.

1. Доля участия

Для собственника в праве общей собственности на ОДИ в МКД, определяет его долю в общем объёме обязательных платежей на содержание и ремонт жилья (СРЖ), в других общих расходах, а так же доля голосов на ОСС. Доля участия собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащей Собственнику Помещения к общей площади всех жилых и нежилых помещений в МКД, не включая площадь помещений, относящихся к ОДИ.

1. Плата за управление

Обязательные вносимые, в соответствии с настоящим ДУ и ГК РФ, собственниками в составе платы (целевых взносов), за СРЖ средства, являющиеся, в части ПУ, источником для УК по формированию доходной базы с целью осуществления расходов УК по управлению ОДИ. При частичном выполнении УК работ и услуг самостоятельно своими

силами (путем заключения договоров подряда с физическими лицами, либо штатными работниками, с помощью приобретенных и находящихся на балансе УК мощностей), а так же при приобретении основных средств, необходимых яяя организации надлежащего содержания домов, на сумму фактически понесенных УК расходов подлежит дополнительному увеличению и доходная база (помимо ПУ), но^аез применения коэффициентов рентабельности, так как она предусмотрена в ПУ. Размер ПУ не может быть уменьшен собственниками в одностороннем порядке без согласования с УК. Так же ПУ включает в себя источник для возмещения расходов по биллингу.

1. Плата за содержание и ремонт жилья

Обязательные вносимые, в соответствии с настоящим ДУ, целевые средства потребителей, осуществляемые ими в порядке норм ЖК РФ, поступающие в УК и направляемые ею в адрес подрядных (обслуживающих) организаций, непосредственно осуществляющих услуги по СРЖ, по заключенным с ними от имени и по поручению и за счет целевых взносов потребителей договорам. За исключением ПУ, исчисляемой в установленном размере, указанные средства не являются доходами УК, а формируют доходную базу у юридических, физических лиц, фактически оказывающих услуги за счет указанных средств. Плата за СРЖ представляет собой структуру платежей собственников или уполномоченных лиц за жилищные услуги, одна часть которых исчисляется от общей площади помещения, а другая зависит от количества проживающих (пользующихся) в помещении граждан.

1. Ресурсоснабжающие организации.

Организации предоставляющие коммунальные услуги (ресурсы) потребителям по договорам, заключаемым УК, в соответствии с положениями ГК РФ и требований ЖК РФ, от имени и по поручению Потребителей, а так же за счет вносимых ими обязательных целевых взносов на оплату КУ (ресурсов), в независимости от содержания конечного согласованного ( несогдасованного) текста на поставку КУ.

1. Обслуживающие (подрядные) организации.

Организации, предоставляющие жилищные услуги Потребителям по договорам, заключенным УК, от имени, по поручению и за счет Потребителей, вносимых плату за СРЖ, вне зависимости от содержания конечного согласованного текста договора на поставку услуг.

1. Контрагенты: ресурсоснабжающие (РСО) и обслуживающие организации.
2. Ответственность Управляющей организации.

УК не несет ответственность за ненадлежащее обслуживание и ремонт ОДИ в случае, если собственники не принимают необходимых решений, не направляют достаточных средств для финансирования работ, отказывают в доступе к ОДИ для проведения ремонта, препятствуют проведению работ, осуществляют иные действия (бездействия), делающие невозможным проведение ремонтных работ и обслуживание дома. При этом такие собственники несут полную ответственность, за последствия, которые могут наступить в будущем, в том числе и риск наступления материального и морального вреда.

1. Уведомления

УК доводит до сведения потребителей информацию об изменении порядка размера и порядка оплаты (СРЖ и КУ), а так же иную информацию, связанную с СРЖ (ОДИ), подлежащую раскрытию в соответствии с действующим законодательством любым способом, в том числе путем размещения в общедоступных местах МКД (дверях подъездов, информационных щитах), в средствах массовой информации и путем размещения соответствующих объявлений (в том числе касающихся оплаты услуг) на счетах квитанциях, предоставляемых собственникам и/или на официальном сайте УО.

1. Отчет Управляющей компании.

Указанный отчет предоставляется УК один раз в год. В течении 30 дней УК обязана представить совету МКД по письменному требованию председателя Совета, поданному в срок до пятнадцатого марта года, следующего за отчетным, или опубликовать на официальном сайте УК отчет о проделанной работе за истекший период и использованием как агентом от имени собственников поступивших от них средств, по обслуживанию и ремонту ОДИ, при этом УК не вправе расшифровывать затраты компании в части ПУ, а так же расшифровок затрат контрагентов, понесенных ими в результате текущей хозяйственной деятельности. Форма отчета определяется соглашением сторон, при отсутствии такого соглашения отчет предоставляется по форме утвержденной УК. При отсутствии письменных обоснованных претензий по отчету в течении 5 календарных дней с момента его опубликования, он считается принятым.

1. Счета квитанции

Ежемесячно предоставляемые УК (уполномоченными лицами) потребителям платежные документы для внесения ими платы за СРЖ и КУ за расчетный месяц в момент обращения потребителей в уполномоченной УК расчетно­информационной службы.

1. Сайт управляющей компании.

С целью опубликования информации о деятельности УК, последняя обязана вести официальный сайт в сети Интернет. Наличие на данном сайте информации считается исполнением УК обязанности по предоставлению собственникам и/или потребителям предусмотренной действующим законодательством и подлежащей раскрытию информации. На сайте публикуются объявления о проведении ремонтных работ, поставке КУ, разъяснения о начислении услуг, отчеты, иное.

1. Биллинговые услуги, биллинг (БУ)

Услуги банков, специализированных организаций, агентов-юридических лиц по начислению, сбору, обработке платежей за СРЖ и КУ потребителями, организации учета потребителей, в том числе оказание услуг по подготовке документов и оформлению документов для регистрационного учета граждан по месту жительства.

II. Основные положения по управлению МКД

1. Предметом ДУ является: оказание УК собственникам от их имени, за счет и по их поручению за установленное ДУ вознаграждение (плату за управление- ПУ) лично, либо через представителей, услуги по управлению МКД, в том числе:

1. представительство интересов потребителей в различных органах власти, в судах, перед контрагентами и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением ДУ;
2. заключение и контроль за их исполнением агентских (и иных) договоров с РСО на поставку КУ (ресурсов) в части холодного (ХВС) и горячего водоснабжения (ГВС), поставки тепловой энергии (ТЭ), водоотведения (ВО), энергосбережения (ЭЭ) мест общего пользования, и обслуживающими (специализированными) организациями, в т.ч. оказывающими услуги по вывозу мусора, содержанию, обслуживанию и ремонту ОДИ, в т.ч. инженерно-технических общедомовых систем (ОДС) и коммуникаций.
3. организация проведения работ по содержанию и обслуживанию ОДИ, состав и техническое состояние которого определяется в приложении №2 к ДУ, в т.ч. организация сбора и вывоза мусора; проведение технических осмотров, дератизация и дезинфекция, очистка технических и служебных помещений, уборка мест общего пользования, осмотр и прочистка вентканалов, прочистка приемных воронок водостоков, текущее обслуживание и осмотр кровли и иных конструктивных элементов, общих коммуникаций и технических устройств, в т.ч. антенного хозяйства, общедомовых приборов учета (ОДПУ), домофонов; расходы по управлению ОДИ; содержание и благоустройство придомовой территории, включая уборку, удаление мусора (где предусмотрено договором) и другие работы; устранение аварий;







