

Путеводитель по договорному оформлению отношений в МКД. Договор-конструктор

Дирекция по проблемам ЖКХ

март 2014



АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР
ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Выражаем благодарность за активное участие в разработке договора-конструктора НП «Национальный жилищный конгресс» и лично Вепрецкой Татьяне Павловне, ЗАО «АКЦ Жилкомаудит» и лично Маликовой Ирине Петровне, Комитету общественного самоуправления «Наш дом 67» Дзержинского района г. Ярославля и лично Сотсковой Елене Липовне, а также СРО НП по защите прав и законных интересов жилищно-коммунальных организаций «ЖКХ-Групп», ООО «Бурмистр.ру», Государственному комитету Республики Башкортостан по жилищному надзору, ОАО «Институт экономики жилищно-коммунального хозяйства», Центру муниципальной экономики, ООО «УралевроТЭК-КУБ» в лице Трегубова Максима Андреевича

Содержание

Содержание	4
Как пользоваться Договором-конструктором	8
Условия Договора-конструктора	10
Раздел 1. Преамбула	10
Будет ли Договор подписываться с каждым собственником?	11
Раздел 2. Общие положения	12
На основании чего заключен Договор?	12
Раздел 3. Термины, определения и сокращения, используемые в Договоре	14
Раздел 4. Условия о целях и предмете Договора	18
Что является целью Договора?	19
Раздел 5. Условия о перечне работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД	21
Будет ли Управляющая организация выполнять только минимальный перечень работ и услуг?	22
Раздел 6. Условие о допуске представителей Управляющей организации в помещение для осмотра общего имущества МКД	24
Необходим ли допуск представителей Управляющей организации в помещения Собственников для осмотра общедомового имущества МКД?	25
Раздел 7. Условия о порядке изменения перечня работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД	28
По чьей инициативе вносятся изменения в Перечень работ и услуг?	29
Как оплачиваются услуги и работы, в случае внесения изменений в Перечень работ и услуг?	30
Что делать в случае, если Собственники приняли решение об изменении Перечня работ и услуг, но не приняли решения о порядке оплаты новых работ и услуг?	31
В каких случаях изменение Перечня работ и услуг возможно без проведения общего собрания Собственников?	32

Раздел 8. Условия о предоставлении коммунальных услуг Собственникам помещений и пользующимся помещениями в МКД лицам	33
Как будет распределяться объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды?	35
Оборудован ли МКД коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, а жилые помещения в нем, общая площадь которых составляет более 50 % общей площади всех жилых и нежилых помещений в МКД, распределителями?	36
Необходима ли ежемесячная передача показаний прибора учета?	37
Каким образом Управляющей организацией осуществляется снятие показаний приборов учета в МКД, установленных вне помещений?	37
Каким образом Управляющей организацией осуществляется снятие показаний приборов учета, установленных в помещениях?	38
Каким образом Управляющая организация проводит проверки достоверности представленных потребителями сведений о показаниях приборов учета?	39
Когда Управляющая организация сообщает потребителям об изменении тарифов?	40
Принято ли в субъекте Российской Федерации решение об установлении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности)?	40
В каком порядке осуществляется приостановка и ограничение предоставления коммунальных услуг?	42
Раздел 9. Условия о порядке определения цены Договора	43
Что понимается под экономией Управляющей организации?	45
Как распределяются средства в связи с экономией Управляющей организации?	45
Раздел 10. Условия о порядке определения размера платы за содержание и ремонт помещения и коммунальные услуги	48
Условия о порядке определения размера платы за содержание и ремонт помещения.	49
Как устанавливается размер платы за содержание и ремонт помещения?	50
Что делать, если Собственники не утвердили размер платы?	51
Включает ли размер платы за содержание и ремонт помещения финансирование непредвиденных неотложных работ?	53
Как производится изменение размера платы за содержание и ремонт помещения в случае оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность?	55
За чей счет оплачиваются штрафные санкции, предъявленные к Управляющей организации?	57

Условия о порядке определения размера платы за коммунальные услуги	58
Раздел 11. Условия о порядке внесения платы за содержание и ремонт помещения и коммунальные услуги	60
Кому Собственники вносят плату за коммунальные услуги?	63
Раздел 12. Условия о порядке информационного взаимодействия между Управляющей организацией и Собственниками	65
Будет ли взаимодействие между Сторонами Договора осуществляться посредством сайта в сети Интернет?	67
Раздел 13. Условия о порядке рассмотрения Управляющей организацией жалоб и претензий Собственников помещений и других потребителей	68
Раздел 14. Условия о порядке предоставления отчетности Управляющей организацией	70
Какова периодичность предоставления отчетных материалов Управляющей организацией?	71
Как утверждается отчет?	72
Раздел 15. Условия о сдаче-приемке выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлению коммунальных услуг	75
Как осуществляется приемка выполненных работ и оказанных услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества МКД?	77
Раздел 16. Условие о порядке осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления и порядке регистрации факта нарушения условий Договора управления	81
Раздел 17. Условия об использовании общего имущества Собственников помещений МКД	85
Как принимается решение?	85
Каков размер вознаграждения Управляющей организации? Куда направляется прибыль?	86
Какова ответственность Управляющей организации?	87
Раздел 18. Условие об организации проведения общих собраний Собственников помещений в МКД	88
Как определяется порядок финансирования проведения общих собраний Собственников помещений в МКД?	90
Где хранятся протоколы общих собраний Собственников помещений	

в многоквартирном доме?	92
Раздел 19. Условия об ответственности сторон	94
Как определить зону ответственности Управляющей организации и Собственника?	94
Раздел 20. Условия о сроке действия Договора, порядке его изменения и расторжения	97
На какой срок заключен Договор?	97
Каков порядок внесения изменений в Договор с учетом согласованной позиции сторон?	98
Раздел 21. Порядок подписания и хранения Договора, приложения к Договору	100
Приложения к Договору-конструктору	101
Приложение, содержащее информацию обо всех Собственниках помещений в многоквартирном доме.	102
Приложение, содержащее перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов.	104
Приложение, содержащее информацию о лицах, уполномоченных Собственниками для взаимодействия с Управляющей организацией	106
Приложение, содержащее образец акта выполненных работ и (или) оказанных услуг.	107

Как пользоваться Договором-конструктором

Договор-конструктор нельзя рассматривать как некий текст договора управления. Он не предназначен для полного копирования без анализа отдельных его положений и взаимосвязи между такими положениями.

Учитывая, что конструктор предполагает вариативность условий договора, необходимо, выбирая то или иное условие в договоре-конструкторе, сопоставлять возможность применения данного условия наряду с другими положениями договора-конструктора либо с текстом договора управления в целом.

При этом необходимо помнить, что варианты условий в разных разделах совершенно самостоятельные. То есть, если по одному разделу выбран вариант условий № 1, то это совершенно не означает, что по всем остальным разделам тоже должен быть выбран первый вариант.

Кроме того, некоторые варианты одного и того же условия вполне могут быть учтены в договоре одновременно.

Вероятно, что для оценки возможности применения для конкретного многоквартирного дома тех или иных условий договора-конструктора, целесообразно привлечение специалистов.

Кроме того, конструктор не содержит конкретных приложений к договору управления, так как расписать, например, состав общедомового имущества многоквартирного дома или перечень работ и услуг, выполняемых (оказываемых) в доме, невозможно — они индивидуальны для каждого дома, а примерный состав имущества и перечень работ можно найти в нормативных документах.

Предлагаемый договор-конструктор предназначен для оказания помощи при заключении договора управления многоквартирным домом между собственниками помещений в данном доме и управляющей организацией.

В настоящем договоре-конструкторе предлагаются как различные варианты «традиционных» условий договора управления, так и ус-

ловия, которые обычно не включаются в текст договора управления, но наличие которых может существенно упростить жизнь как собственникам помещений в многоквартирном доме, так и управляющей организации.

Разработчики данного договора-конструктора старались избегать (по мере возможности) дублирования нормативных актов, содержащих императивные нормы, поэтому пользователи, скорее всего, смогут встретить здесь лишь ссылки на такие нормы (в случае необходимости).

Договор-конструктор состоит из разделов, включающих:

- существенные условия, включение которых в текст договора управления необходимо (такие условия помечены бордовым цветом и выделены жирным начертанием);
- условия, без которых действие договора управления возможно, но которые могут быть интересны для собственников и (или) управляющей организации.

Необходимо отметить, что в договоре-конструкторе отсутствуют разделы, посвященные правам и обязанностям сторон. Это связано с тем, что такие права и обязанности указаны в разделах по тематикам, переписывание их в отдельном разделе представляется нецелесообразным.

Перед каждым разделом имеются комментарии, поясняющие необходимость включения данных условий в текст договора управления.

Многие условия договора-конструктора выражены в нескольких вариантах. При этом для обеспечения наилучшего восприятия перед вариантами условий договора формулируется вопрос, призванный объяснить пользователю, для чего вводится несколько способов изложения того или иного условия.

В каждом разделе договора-конструктора нумерация пунктов начинается с цифры 1. При этом в разных вариантах одного и того же положения нумерация повторяется.

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услу

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора

Раздел 1 Преамбула

« Договор управления может быть подписан с каждым Собственником помещений в многоквартирном доме. В этом случае количество экземпляров Договора управления должно быть равно количеству Собственников помещений в доме (не считая экземпляров Управляющей организации). Однако подписать Договор с каждым Собственником практически невозможно, особенно для домов с большим количеством квартир.

Поскольку Договор управления является многосторонним, он может быть составлен в двух экземплярах. При этом сведения о Собственниках помещений в доме указываются в отдельном приложении. »

(указать наименование организации, осуществляющей деятельность по управлению много-
квартирным домом) , в лице (указать должность, ФИО) , действующего на осно-
вании (устава, доверенности, др.) , именуемое в дальнейшем Управляющая
организация, и

Будет ли договор подписываться с каждым собственником?

ВАРИАНТ 1

« Договор заключается с собственниками путем его подписания в количестве экземпляров, соответствующем количеству подписавших Договор собственников. При этом Договор считается заключенным если его подписали собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме. »

(указать ФИО или наименование организации, являющейся собственником помещения в многоквартирном доме) ,

являющийся собственником жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме, **расположенного по адресу:** (указать адрес помещения) , на основании

(указать наименование документа, подтверждающего право собственности на помещение)

№ _____ от « ____ » _____ г., выданного _____ (указать наименование органа, выдавшего документ, подтверждающий право собственности на помещение) **в лице** _____ (заполняется в случае заключения Договора с юридическим лицом) , действующего на основании _____, именуемый в дальнейшем Собственник,

ВАРИАНТ 2

« Договор заключается в двух экземплярах, стороной по Договору являются собственники помещений в многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме. »

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: (указать адрес многоквартирного дома) , именуемые в дальнейшем Собственники,

заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услу

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора

Раздел 2 Общие положения



Как уже было сказано во введении, предлагаемый Договор-конструктор предназначен для оказания помощи при заключении Договора управления многоквартирным домом между Собственниками помещений в данном доме и Управляющей организацией. Положения данного Договора-конструктора к Договорам, заключаемым с товариществами Собственников жилья, жилищными кооперативами, иными специализированными потребительскими кооперативами или застройщиком, могут применяться в части, не противоречащей нормативным правовым актам Российской Федерации.



На основании чего заключен договор?

1. Настоящий договор заключен сторонами на основании решения:

общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме
о выборе Управляющей организации (протокол от « ___ » _____ г.
№ _____),

ВАРИАНТ 1

органа местного самоуправления, принятого по результатам проведенного
открытого конкурса об отборе Управляющей организации для управления
многоквартирным домом (протокол от « ___ » _____ г. № _____),

ВАРИАНТ 2

- Информация об Управляющей организации, в том числе о ее службах, контактных телефонах, режиме работы и другая, включая информацию о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства, приведена в Приложении № ___ к настоящему Договору.



Второй и третий абзацы настоящего пункта включаются в текст Договора, в случае если Договор не подписывается с каждым Собственником помещения в МКД.



Информация обо всех Собственниках помещений в многоквартирном доме составляется Управляющей организацией на дату заключения Договора по форме, приведенной в Приложении № ___ к Договору (Реестр Собственников помещений).

Актуализация указанной информации (фиксация сведений о новых Собственниках помещений, о смене Собственников, о прекращении права собственности на помещения, о вселении или выселении граждан, в т.ч. нанимателей и т.д.) осуществляется Управляющей организацией путем ведения аналогичного реестра, включающего в себя необходимую информацию, но не являющегося неотъемлемой частью Договора.

- Настоящий Договор является многосторонним Договором смешанного типа. Условия настоящего Договора устанавливаются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения и сокращения

Раздел 4
Условия о целях и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске представителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании общего имущества

Раздел 18
Условие об организации проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности сторон

Раздел 20
Условия о сроке действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания и хранения Договора

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услу

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора

Раздел 3

Термины, определения и сокращения, используемые в Договоре

« Для целей Договора-конструктора применяются определения и сокращения, указанные ниже. Другие понятия, применяемые в данном документе, понимаются в соответствии со значениями, установленными нормативными правовыми актами.

Для наилучшего восприятия текста в некоторых случаях сокращения не используются.



ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации.

МКД – многоквартирный дом.

Общее имущество МКД – принадлежащие Собственникам помещений в МКД на праве общей долевой собственности:

- 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, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- обогревающие элементы, расположенные в жилых помещениях, отапливающие одно жилое помещение и отсоединение которых препятствует функционированию отопительной системы МКД в целом, относятся к общему имуществу Собственников помещений в МКД, если иное не определено Договором управления;
- размежеванный земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Общее собрание Собственников/ собрание – общее собрание

Собственников помещений в многоквартирном доме, высший орган управления МКД, к компетенции которого могут быть отнесены любые вопросы, связанные с управлением МКД.

Перечень работ и услуг – перечень работ и услуг по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, выполняемый Управляющей организацией.

Платежный агент – действующее по поручению Управляющей организации юридическое лицо, за исключением кредитной организации, или индивидуальный предприниматель, осуществляющие деятельность по приему платежей физических лиц.

Потребитель – лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, потребляющее коммунальные услуги.

Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого

Раздел 1
Прембула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услу

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора

помещения — Правила 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, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491.

Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами — Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416.

Правила предоставления коммунальных услуг — Правила предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354.

Правила содержания общего имущества в МКД — Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491.

Представитель Управляющей организации — специализированная организация или индивидуальный предприниматель, действующие от своего имени при непосредственном взаимодействии с потребителями в целях исполнения Договора управления.

Система автоматизированного дистанционного снятия показаний — система, позволяющая удаленно в автоматическом режиме осуществлять сбор показаний приборов учета коммунальных ресурсов.

Собственник — лицо, владеющее на праве собственности помещением в многоквартирном доме.

Содержание общего имущества МКД — комплекс услуг по техниче-

скому обслуживанию, уборке, диагностике, испытаниям и обследованиям общего имущества МКД и техническому надзору за его состоянием.

Стандарт раскрытия информации – Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. № 731.

Сторона Договора управления/ сторона настоящего Договора/ сторона – Управляющая организация либо Собственники помещений в МКД, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов Собственников помещений в данном доме.

Текущий ремонт общего имущества МКД – комплекс ремонтных и организационно – технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Уполномоченные лица – лица, определенные и уполномоченные Собственниками помещений в МКД в целях взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам управления МКД. Уполномоченными лицами может быть совет многоквартирного дома – контрольно-совещательный орган, избранный из числа Собственников помещений в МКД в соответствии со статьей 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Управляющая организация – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирным домом.

Раздел 1
Прембула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещении

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услу

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора

Раздел 4

Условия о целях и предмете Договора

« Цели, для которых нанимается Управляющая органи-
зация, могут быть разными. Зачастую целью Договора
управления является поддержание дома в существующем
состоянии. Если дом не соответствует обязательным тре-
бованиям нормативных документов, то основной целью
Договора управления становится улучшение его техниче-
ского состояния.

Ниже приведены несколько вариантов целей Договора
управления. Цели из разных представленных вариантов
могут комбинироваться между собой (если это не проти-
воречит их смыслу) и дополняться.

Однако необходимо помнить, что от выбранной цели
напрямую зависит Перечень работ и услуг, который будет
выполняться Управляющей организацией.



Что является целью Договора?

1. Целями заключения настоящего Договора являются:

« Для многоквартирного дома, соответствующего обязательным требованиям технических регламентов и Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491. »

- сохранение многоквартирного дома в существующем состоянии;
- обеспечение нормативных условий проживания в многоквартирном доме граждан.

« Для многоквартирного дома, не соответствующего обязательным требованиям технических регламентов и Правил содержания общего имущества в МКД. »

- улучшение технического состояния многоквартирного дома до уровня, обеспечивающего его соответствие обязательным требованиям технических регламентов и Правил содержания общего имущества в МКД;
- повышение комфортности и безопасности проживания граждан в многоквартирном доме по сравнению с уровнем, имеющимся на момент заключения Договора управления.

« Для многоквартирного дома, соответствующего обязательным требованиям технических регламентов и Правил содержания общего имущества в МКД. »

- существенное улучшение технического состояния многоквартирного дома в сравнении с существующим состоянием;
- повышение энергоэффективности многоквартирного дома до класса « ___ »;
- обеспечение высокого уровня комфорта проживания граждан;
- повышение рыночной стоимости помещений в многоквартирном доме.

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора

ВАРИАНТ 1

ВАРИАНТ 2

ВАРИАНТ 3

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услу

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора

2. В соответствии с настоящим Договором Управляющая организация по заданию Собственников в течение (указать срок действия Договора, но не более 5 лет) за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом:
 - оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, в границах эксплуатационной ответственности, в порядке, установленном настоящим Договором;
 - предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам в порядке, установленном настоящим Договором;
 - осуществлять иную, определенную в настоящем Договоре деятельность, направленную на достижение целей управления МКД, в порядке, установленном настоящим Договором.
3. Основные характеристики многоквартирного дома на момент заключения Договора и границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации при исполнении Договора приведены в Приложении № ____ к Договору.
4. **Состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние указаны в Приложении № ____ к Договору.**



Раздел 5

Условия о перечне работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД



Как уже было сказано выше, Перечень работ и услуг, выполняемый Управляющей организацией, напрямую зависит от того, для каких целей был заключен Договор управления МКД.

При этом необходимо отметить, что согласно постановлению Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 сентября 2010 г. N 6464/10, все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в Договоре в силу норм содержания дома как объекта и должны осуществляться Управляющими компаниями независимо от того, упоминаются ли в Договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания Собственников помещений в доме.

Следует учитывать, что в настоящий период под обязательными нормами по содержанию дома понимаются положения частей 1.1 и 1.2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.



Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услу

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора

Будет ли Управляющая организация выполнять только минимальный перечень работ и услуг?

1. Перечень работ и услуг, включая услуги по управлению МКД, с описанием содержания каждой услуги (работы) и ее периодичностью, согласованный Сторонами, указан в Приложении № ___ к настоящему Договору. Указанный Перечень содержит:

услуги и работы, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290.

ВАРИАНТ 1

- а) перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества МКД (раздел ___ Приложения № ___);
- б) перечень работ по текущему ремонту общего имущества МКД (раздел ___ Приложения № ___);
- в) непредвиденные работы текущего и капитального характера (раздел ___ Приложения № ___).

ВАРИАНТ 2

2. Периодичность и сроки выполнения работ, оказания услуг (далее – график выполнения работ, оказания услуг), включенных в перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества МКД приведены в разделе ____ Приложения № ____ и согласованы Сторонами на весь срок действия Договора. График выполнения работ, включенных в перечень работ по текущему ремонту общего имущества МКД, приведен в разделе ____ Приложения № ____ к Договору.
3. Перечень работ и услуг предусматривает выполнение непредвиденных работ, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть при заключении Договора и необходимость выполнения которых может возникнуть в период действия Договора. О необходимости выполнения неотложных непредвиденных работ по их видам и объемам Управляющая организация уведомляет уполномоченное лицо в разумный срок, при возможности предварительного уведомления – до начала выполнения таких работ.

При выполнении неотложных непредвиденных работ Управляющая организация может самостоятельно принимать решения по изменению графика оказания услуг, выполнения работ, включенного в Перечень работ и услуг. Выполнение непредвиденных работ, не относящихся к минимально необходимым, допускается исключительно по решению общего собрания Собственников путем изменения Перечня работ и услуг.
4. Дата, с которой Управляющая организация обязана приступить к оказанию услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, указана в Приложении № ____ к Договору, и не может быть позднее тридцати дней со дня подписания Договора.

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещении

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услу

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора

Раздел 6

Условие о допуске представителей Управляющей организации в помещение для осмотра общего имущества МКД



В настоящее время обязанность Собственника о допуске представителей Управляющей организации в занимаемое им помещение для осмотра находящегося в нем общедомового имущества нормативно не закреплена.

В свою очередь, в большинстве случаев осмотр и оценка состояния инженерного оборудования МКД, его ремонт невозможны без допуска в жилые и нежилые помещения МКД.

Для реализации Управляющей организацией своих обязанностей по содержанию и ремонту общедомового имущества, а также с целью защиты прав и интересов Собственников помещений в МКД, предлагается регламентировать порядок допуска представителей Управляющей организации в помещение Собственника для осмотра общего имущества.

Такой порядок аналогичен порядку допуска исполнителя в занимаемое Собственником помещение для проведения проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, факта их наличия или отсутствия (п. 85 Правил предоставления коммуналь-



Необходим ли допуск представителей Управляющей организации в помещения Собственников для осмотра общедомового имущества МКД?

1. Собственник обязан допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора) в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния оборудования, относящегося к общедомовому имуществу МКД, в заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще 1 раза в 3 месяца в следующем порядке:
 - а) Управляющая организация направляет Собственнику способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения, или вручает под роспись письменное извещение с предложением сообщить об удобных для Собственника дате (датах) и времени допуска Управляющей организации для совершения осмотра и разъяснением последствий бездействия Собственника или его отказа в допуске Управляющей организации.
 - б) Собственник обязан в течение 7 календарных дней со дня получения указанного извещения сообщить Управляющей организации способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения Управляющей организацией, об удобных для Собственника дате (датах) и времени в течение последующих 10 календарных дней, когда Собственник может обеспечить допуск Управляющей организации в занимаемое им жилое или нежилое помещение для проведения осмотра оборудования, относящегося к общедомовому имуществу МКД. Если Собственник не может обеспечить допуск Управляющей организации в занимаемое им жилое помещение по причине временного отсутствия, то он обязан сообщить Управляющей организации об иных возможных дате (датах) и времени допуска для проведения осмотра.

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещении

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услу

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора

в) При невыполнении Собственником обязанности, указанной в подпункте «б» настоящего пункта, Управляющая организация повторно направляет Собственнику письменное извещение в порядке, указанном в подпункте «а» настоящего пункта, а Собственник обязан в течение 7 календарных дней со дня получения такого извещения сообщить Управляющей организации способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения Управляющей организацией, информацию, указанную в подпункте «б» настоящего пункта.

г) Управляющая организация в согласованные с Собственником в соответствии с подпунктом «б» или «в» настоящего пункта дату и время обязана провести осмотр оборудования, относящегося к общедомовому имуществу, составить акт осмотра и передать 1 экземпляр акта Собственнику. Акт осмотра подписывается Управляющей организацией и Собственником, а в случае отказа Собственника от подписания акта Управляющей организацией и двумя незаинтересованными лицами.

д) Если Собственник не ответил на повторное уведомление Управляющей организации либо 2 и более раза не допустил Управляющую организацию в занимаемое им жилое или нежилое помещение в согласованные Собственником дату и время и при этом в отношении Собственника, проживающего в жилом помещении, у Управляющей организации отсутствует информация о его временном отсутствии в занимаемом помещении, Управляющая организация составляет акт об отказе в допуске к осмотру оборудования, относящегося к общедомовому имуществу МКД. Акт об отказе в допуске Управляющей организации к осмотру оборудования, относящегося к общедомовому имуществу МКД, расположенного в помещении Собственника, подписывается Управляющей организацией и Собственником, а в случае отказа Собственника от подписания акта Управляющей организацией и двумя незаинтересованными лицами. В акте указываются дата и время прибытия Управляющей организации для проведения осмотра оборудования, относящегося к общедомовому имуществу МКД, причины отказа Собственника в допуске Управляющей организации к осмотру (если Собственник заявил Управляющей организации о таких причинах), иные сведения, свидетельствующие о действиях (бездействии) Собственника, препятствующих Управляющей организации в проведении осмотра. Управляющая организация обязана передать 1 экземпляр акта Собственнику.

- е) Управляющая организация обязана в течение 10 дней после получения от Собственника, в отношении которого оставлен акт об отказе в допуске к осмотру к осмотру оборудования, относящегося к общедомовому имуществу, заявления о готовности допустить Управляющую организацию в помещение для осмотра, составить акт осмотра и передать 1 экземпляр акта Собственнику. Акт осмотра подписывается Управляющей организацией и Собственником, а в случае отказа Собственника от подписания акта – Управляющей организацией и двумя незаинтересованными лицами.
2. Собственник обязан по мере необходимости допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора) в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния оборудования, относящегося к общедомовому имуществу, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий в любое время.
 3. Собственник, не обеспечивший допуск представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора) для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, членами их семей) в порядке и на основаниях, установленных действующим законодательством.
 4. Информация о представителях Управляющей организации указана в Приложении № ___ к Договору.

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора



Раздел 7

Условия о порядке изменения перечня работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД



Утвержденный Договором управления Перечень работ и услуг может быть изменен по соглашению сторон. Порядок внесения таких изменений должен быть определен в Договоре управления как одно из его существенных условий.

Законодательно такой порядок не урегулирован, поэтому самым оптимальным способом добиться учета интересов жителей при формировании планов работ по дому является наличие в Договоре управления условий о формировании заказа работ на годовом и последующих собраниях Собственников жилья. Включив такие условия в Договор управления, Собственники помещений исключают большинство спорных ситуаций.

Таким образом, в Договоре предлагается закрепить возможность внесения изменений в Перечень работ и услуг, выполняемых Управляющей организацией, как по инициативе Собственников, так и по инициативе Управляющей организации. При этом механизм внесения изменений в Перечень работ и услуг в обоих случаях примерно одинаков — такие изменения утверждаются на общем собрании Собственников.

Тем не менее, существуют случаи, когда утверждение таких изменений несущественно, и проводить общее собрание Собственников по данному вопросу нецелесообразно. Предлагаем указать такие случаи в Договоре управления.



Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора

1. Определенный в Договоре Перечень работ и услуг может быть изменен по соглашению Сторон.
2. Не подлежат пересмотру услуги и работы, определенные исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290.

По чьей инициативе вносятся изменения в Перечень работ и услуг?



Изменение Перечня работ и услуг по инициативе Собственников.



3. Уполномоченное лицо направляет в письменном виде в адрес Управляющей организации предложение о проведении конкретных видов работ (оказания услуг), необходимых для надлежащего исполнения обязанностей по управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Собственников помещений в МКД.

Управляющая организация обязуется принять решение (заявку) и составить предложения по стоимости таких работ с указанием очередности выполнения работ, порядка (графика) их выполнения и примерных сроков окончания работ, указанных в решении (заявке).

Управляющая организация направляет Собственникам на утверждение указанные предложения в письменном виде после составления в течение 10 рабочих дней со дня получения решения (заявки).



Изменение Перечня работ и услуг по инициативе Управляющей организации.



3. По результатам осмотра элементов общего имущества МКД, оценки состояния общего имущества МКД и его соответствия обязательным требованиям технических регламентов с учетом интересов Собственников Управляющая организация готовит предложения по изменению Перечня работ и услуг и стоимости предлагаемых услуг и работ и направляет их уполномоченному лицу.

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора

4. В течение 30 рабочих дней Собственники на общем собрании Собственников рассматривают предложения Управляющей организации и утверждают их либо направляют в адрес Управляющей организации возражения по стоимости работ и (или) порядок (график) выполнения работ, а также свои предложения по их корректировке.
5. Управляющая организация разрабатывает новые предложения по стоимости таких работ с указанием очередности выполнения работ, порядка (графика) их выполнения и направляет их Собственникам в течение 5 рабочих дней на повторное утверждение.

Как оплачиваются услуги и работы, в случае внесения изменений в Перечень работ и услуг?

« Одновременно с порядком изменения перечня выполняемых Управляющей организацией работ и услуг необходимо предусмотреть в Договоре порядок оплаты таких работ и услуг, особенно если перечень дополняется новыми работами и услугами.

При этом в Договоре управления могут быть закреплены несколько вариантов одновременно.

6. Одновременно с принятием решения о внесении изменений в Перечень работ и услуг Собственники на общем собрании принимают решение о порядке оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД:

за счет изменения размера платы за содержание и ремонт жилого/ нежилого помещения. При этом в соответствии с требованиями части 7 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за содержание и ремонт помещения может быть изменен не чаще одного раза в год.

« В случае создания резервного фонда.

за счет средств резервного фонда.

ВАРИАНТ 1

ВАРИАНТ 2

дополнительно путем внесения средств на возмещение расходов Управляющей организации помимо платы за содержание и ремонт жилого помещения.

7. Решение общего собрания Собственников помещений в МКД, оформленное протоколом общего собрания Собственников, является основанием для внесения изменений в настоящий Договор в отношении Перечня работ и услуг. Выписка из протокола общего собрания Собственников, направленная Управляющей организацией в течение 3 (трех) рабочих дней с даты принятия решения, является приложением к настоящему Договору, устанавливающим изменения и дополнения условий настоящего Договора.
8. Управляющая организация приступает к выполнению работ согласно порядку (графику) выполнения работ, утвержденному решением общего собрания Собственников.

Что делать в случае, если Собственники приняли решение об изменении Перечня работ и услуг, но не приняли решения о порядке оплаты новых работ и услуг?

9. В случае если Собственники помещений в МКД на общем собрании примут решение об изменении Перечня работ и услуг, но не примут решения о порядке оплаты таких работ и услуг в размере, предложенном Управляющей организацией, Управляющая организация вправе:
 - 9.1. исполнять прежний Перечень работ и услуг по Договору;
 - 9.2. вынести на рассмотрение общего собрания Собственников возможность внесения в Перечень работ и услуг дополнительные услуги (работы) из предложенных без изменения стоимости Договора и внесения дополнительных средств;
 - 9.3. в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

О принятом решении Управляющая организация в срок не позднее 10 дней после истечения срока, указанного в пункте 4, сообщает уполномоченному лицу письменно, Собственникам помещений в МКД путем размещения информации об этом на официальном сайте Управляющей организации, в общедоступных местах МКД.

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения и сокращения

Раздел 4
Условия о целях и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске представителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании общего имущества

Раздел 18
Условие об организации проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности сторон

Раздел 20
Условия о сроке действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания и хранения Договора

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора

В каких случаях изменение Перечня работ и услуг возможно без проведения общего собрания Собственников?

10. Изменение Перечня работ, услуг по предложениям Управляющей организации путем согласования таких изменений с уполномоченным лицом допускается в следующих случаях:

- а) при установлении Управляющей организацией целесообразности изменения очередности выполнения отдельных видов работ;
- б) при установлении Управляющей организацией возможности изменения графика выполнения отдельных видов работ, оказания отдельных видов услуг для целей полного или частичного исключения необходимости компенсации Управляющей организации стоимости выполненных ею непредвиденных работ в части превышения размера созданного резерва на выполнение таких работ.

Раздел 8

Условия о предоставлении коммунальных услуг Собственникам помещений и пользующимся помещениями в МКД лицам

« Правилами предоставления коммунальных услуг уже установлены требования к качеству коммунальных услуг, порядок установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, обязанности, права и ответственность потребителей и Управляющей организации, — исполнителя коммунальных услуг в отношении по предоставлению (потреблению) коммунальных услуг, а также другие императивные нормы.

Дублирование этих требований в Договоре-конструкторе представляется излишним.

Кроме того, хотелось бы отметить, что многоквартирные дома, находящиеся на территории нашей страны, оснащены разными типами коммунальной инфраструктуры, вследствие чего существуют особенности, связанные с техническими условиями предоставления и учета коммунальных услуг.

Указанные особенности влияют на порядок определения размера платы за коммунальные услуги. При этом Правила предоставления коммунальных услуг не содержат всех описаний расчетов определения размеров платы с учетом данных особенностей.

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения и сокращения

Раздел 4
Условия о целях и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске представителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании общего имущества

Раздел 18
Условие об организации проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности сторон

Раздел 20
Условия о сроке действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания и хранения Договора

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора

Изложить все варианты определения размера платы за коммунальные услуги с учетом всех возможных особенностей, связанных с техническими условиями предоставления и учета коммунальных услуг, в рамках данного Договора-конструктора также невозможно. Определение порядка расчета размера платы за коммунальные услуги в случаях, которые не урегулированы Правилами предоставления коммунальных услуг, целесообразно осуществлять в каждом конкретном случае с привлечением специалистов.



1. Перечень коммунальных услуг, которые обязуется предоставлять Управляющая организация, и требования к качеству их предоставления указаны в Приложении № ___ к Договору.
2. Порядок и условия предоставления коммунальных услуг, указанных в Приложении № ___ к настоящему Договору, определяются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.
3. Порядок определения объема (количества) потребленного коммунального ресурса осуществляется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

Как будет распределяться объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды?

« В соответствии со вторым абзацем пункта 44 Правил предоставления коммунальных услуг общим собранием Собственников может быть принято решение о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды. »

ВАРИАНТ 1

« Решение не принято »

4. Распределяемый между потребителями объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, не может превышать объема коммунальной услуги, рассчитанного исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды.

ВАРИАНТ 2

« Решение принято »

4. Объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора

Оборудован ли МКД коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, а жилые помещения в нем, общая площадь которых составляет более 50 % общей площади всех жилых и нежилых помещений в МКД, распределителями?



В соответствии с пунктом 53 Правил предоставления коммунальных услуг в Договоре управления может быть указана периодичность корректировки размера платы за отопление, отличная от установленной в указанных Правилах.



4.1 При оборудовании МКД коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и жилых помещений в МКД, общая площадь которых составляет более 50 процентов общей площади всех жилых и нежилых помещений в МКД, распределителями, рассчитанный в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг размер платы за коммунальную услугу по отоплению, предоставленную потребителю в жилом или нежилом помещении, оборудованном распределителями, подлежит указать периодичность, но не реже 1 раза в год раз в год корректировке исполнителем в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

5. Потребитель обязан предоставлять Управляющей организации информацию, необходимую для расчета платы за коммунальные услуги, в порядке и в сроки установленные Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг.

Необходима ли ежемесячная передача показаний прибора учета?

6. Стороны Договорились, что при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета Собственник (потребитель) ежемесячно снимает его показания и передает полученные показания Управляющей организации или уполномоченному Управляющей организацией лицу *не позднее ___ числа расчетного месяца / месяца, следующего за расчетным.*
7. Периодичность и порядок проведения Управляющей организацией проверок наличия или отсутствия индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, распределителей и их технического состояния, достоверности предоставленных Потребителем сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей осуществляется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

Каким образом Управляющей организацией осуществляется снятие показаний приборов учета в МКД, установленных вне помещений?

8. Управляющая организация обязана осуществлять не реже 1 раза в 6 месяцев снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных вне жилых (нежилых) помещений, проверку состояния таких приборов учета, самостоятельно или с привлечением Представителей.

8. Управляющая организация осуществляет снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных вне жилых (нежилых) помещений с использованием системы автоматизированного дистанционного снятия показаний.

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения и сокращения

Раздел 4
Условия о целях и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске представителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании общего имущества

Раздел 18
Условие об организации проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности сторон

Раздел 20
Условия о сроке действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания и хранения Договора

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора

Каким образом Управляющей организацией осуществляется снятие показаний приборов учета, установленных в помещениях?

9. Управляющая организация самостоятельно или с привлечением Представителей обязана в случаях, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг снимать показания индивидуальных и общих (квартирных), комнатных приборов учета, заносить полученные показания в журнал учета показаний указанных приборов учета и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания.

ВАРИАНТ 1

9. Показания индивидуальных и общих (квартирных), комнатных приборов учета, включенных в систему автоматизированного дистанционного снятия показаний, определяются с использованием этой системы по состоянию на 00 (ноль) часов 00 (ноль) минут первого дня месяца, следующего за расчетным периодом.

ВАРИАНТ 1

Каким образом Управляющая организация проводит проверки достоверности представленных потребителями сведений о показаниях приборов учета?

ВАРИАНТ 1

10. Управляющая организация обязана проводить проверки достоверности представленных потребителями сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки (в случаях, когда снятие показаний таких приборов учета и распределителей осуществляют потребители) самостоятельно или с привлечением Представителей.

ВАРИАНТ 2

10. Управляющая организация обязана проводить проверки достоверности представленных потребителями сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки самостоятельно или с привлечением Представителей, за исключением приборов учета, включенных в систему автоматизированного дистанционного снятия показаний.

11. При непредставлении потребителем Управляющей организации показаний индивидуального или общего (квартирного) прибора учета в течение _____ месяцев подряд Управляющая организация не позднее 15 дней со дня истечения указанного срока, обязана самостоятельно или с привлечением Представителей провести проверку состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, факта их наличия или отсутствия и снять показания прибора учета.

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения и сокращения

Раздел 4
Условия о целях и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске представителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании общего имущества

Раздел 18
Условие об организации проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности сторон

Раздел 20
Условия о сроке действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания и хранения Договора

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора

Когда Управляющая организация сообщает потребителям об изменении тарифов?

12. Информация об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг доводится Управляющей организацией до потребителя в письменной форме.

не позднее чем за _____ дней до даты выставления платежных документов.

ВАРИАНТ 1

не позднее _____ дней после вступления в силу нормативных документов об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг.

ВАРИАНТ 2

Принято ли в субъекте Российской Федерации решение об установлении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности)?

12.1 Порядок определения объема предоставленной коммунальной услуги по электроснабжению и размера платы за указанную коммунальную услугу осуществляется с применением цен (тарифов) на электрическую энергию (мощность), установленных для населения и приравненных к нему категорий потребителей в пределах и сверх социальной нормы потребления электрической энергии (мощности).

13. Датой начала предоставления Управляющей организацией коммунальных услуг считается дата начала поставки каждого вида коммунальных ресурсов, определяемой в Договорах о приобретении коммунальных ресурсов, заключенных Управляющей организацией с каждой из ресурсоснабжающих организаций, но не ранее даты начала управления многоквартирным домом. Управляющая

организация обязана уведомить потребителей о дате начала предоставления Управляющей организацией коммунальных услуг.

14. Дата окончания предоставления Управляющей организацией коммунальных услуг по Договору не может быть позднее даты расторжения Договора по основаниям, установленным Договором, жилищным или гражданским законодательством Российской Федерации, или даты расторжения Договора о приобретении коммунального ресурса, заключенного Управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.
15. Установление факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества осуществляется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.



При необходимости, перечень случаев, предусматривающих право потребителя потребовать от Управляющей организации уплаты неустоек, может быть расширен.



16. При предоставлении Управляющей организацией потребителю коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, потребитель вправе потребовать от Управляющей организации уплаты неустоек (штрафов, пеней) в размере, указанном в Законе Российской Федерации «О защите прав потребителей», в случаях, перечисленных в п. 157 Правил предоставления коммунальных услуг, а также в следующих случаях:

- _____ ;
- _____ .

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения и сокращения

Раздел 4
Условия о целях и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске представителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании общего имущества

Раздел 18
Условие об организации проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности сторон

Раздел 20
Условия о сроке действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания и хранения Договора

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора

В каком порядке осуществляется приостановка и ограничение предоставления коммунальных услуг?



Правилами предоставления коммунальных услуг предусмотрен порядок их ограничения или приостановления. В то же время, указанные Правила предоставляют сторонам Договора управления возможность определить такой порядок самостоятельно.



17. Приостановка и ограничение предоставления коммунальных услуг осуществляется в порядке и по основаниям, указанным в Правилах предоставления коммунальных услуг.

ВАРИАНТ 1

17. Приостановка и ограничение предоставления коммунальных услуг осуществляется в порядке, указанном в Приложении № _____ к настоящему Договору, по основаниям, указанным в Правилах предоставления коммунальных услуг.

ВАРИАНТ 2



Раздел 9

Условия о порядке определения цены Договора

« В данном разделе в качестве одного из способов определения цены Договора предлагается установить, что такая цена определяется исходя из Перечня работ и услуг, а также стоимости коммунальных услуг.

В качестве второго варианта определения цены Договора предлагается установить, что стоимость выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определяется Управляющей организацией ежемесячно, исходя из планово-Договорной стоимости соответствующих работ, услуг, определяемой в порядке, установленном Договором.

« Определение цены Договора исходя из перечня оказываемых услуг и выполняемых работ.

1. Цена Договора определяется исходя из Перечня работ и услуг, указанных в Приложении № _____, коммунальных услуг, указанных в Приложении № _____ к настоящему Договору.

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения и сокращения

Раздел 4
Условия о целях и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске представителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании общего имущества

Раздел 18
Условие об организации проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности сторон

Раздел 20
Условия о сроке действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания и хранения Договора

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора

« Определение цены Договора исходя из планово-Договорной стоимости работ и услуг. »

1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном в пункте 2, стоимости предоставленных коммунальных услуг, определяемой в порядке, указанном в пункте 4, а также стоимости иных работ, услуг, которые составляют предмет Договора.

« Если предусмотрено создание резервного фонда. »

- 1.1 В цену Договора не включаются целевые средства, получаемые Управляющей организацией от Собственников и потребителей в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения, предназначенные для создания резервов.
2. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определяется Управляющей организацией ежемесячно, исходя из планово-Договорной стоимости соответствующих работ, услуг, определяемой в порядке, установленном в пункте 3, скорректированной на объемы выполненных работ, оказанных услуг, указанных в ежемесячном отчете выполненных работ, оказанных услуг, составляемым в порядке, установленном настоящим Договором, с учетом изменения такой стоимости при несвоевременном, неполном или некачественном выполнении работ, оказании услуг соразмерно уменьшению платы за содержание и ремонт жилого помещения, производимому в порядке, установленном в Приложении № _____ к Договору.
3. Планово-Договорная стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определенная на дату заключения Договора, указывается в Перечне работ и услуг, приведенном в Приложении № _____ к Договору, а во второй и последующие годы действия Договора ежегодно индексируется на (указать размер индекса или порядок его определения) и указывается в Перечне работ и услуг, составляемом в порядке, предусмотренном Договором.

« Если на проведение непредвиденных работ предусмотрено создание резервного фонда »

Планово-Договорная стоимость непредвиденных работ определяется в пределах суммы ежегодно начисляемого резерва на эти цели и не подлежит ежегодной индексации.

4. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объема (количества) фактически предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчетов за коммунальные услуги (далее – регулируемые тарифы), с учетом перерасчетов и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг. По требованию потребителей Управляющая организация обязана составить акт установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества по форме, приведенной в Приложении № к Договору.

Что понимается под экономией Управляющей организации?



В Договор может быть введено понятие экономии Управляющей организации.



5. Под экономией Управляющей организации понимается разница между планово-Договорной стоимостью работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД и суммой фактических затрат на выполнение таких работ, оказание услуг.

Как распределяются средства в связи с экономией Управляющей организации?



Экономия является доходом Управляющей организации.



6. Уменьшение стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в связи с экономией Управляющей организации не производится, за исключением случаев некачественного выполнения таких работ, услуг.

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения и сокращения

Раздел 4
Условия о целях и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске представителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании общего имущества

Раздел 18
Условие об организации проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности сторон

Раздел 20
Условия о сроке действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания и хранения Договора

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора



Экономия зачисляется в резерв или засчитывается в счет обязательств Собственников.



- Уменьшение стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества в многоквартирном доме в связи с экономией Управляющей организации не производится.

Стоимость выполненных работ по текущему ремонту общего имущества уменьшается на сумму экономии Управляющей организации. Указанное уменьшение отражается в акте приемки выполненных работ, подписываемом уполномоченным лицом, принимающим работы. Для подтверждения размера экономии Управляющая организация обязана предоставить уполномоченному лицу, принимающему работы, одновременно с актами приемки выполненных работ отчет о фактически произведенных расходах на выполнение каждой из соответствующих работ. Сэкономленные Управляющей организацией суммы:

ВАРИАНТ 2



Если предусмотрено создание резервного фонда.



Зачисляются в резерв на ремонт, создаваемый в порядке, установленном Договором.

ПОДВАРИАНТ 1

Засчитываются в уменьшение обязательств Собственников помещений и потребителей перед Управляющей организацией.

ПОДВАРИАНТ 2



Экономия распределяется между Собственниками и Управляющей организацией.



6. Экономия Управляющей организации распределяется между Собственниками помещений и Управляющей организацией в соотношении _____% – Управляющей организации, _____% – Собственникам помещений. Суммы, распределяемые в пользу Собственников помещений, уменьшают стоимость выполненных работ, услуг и



Если предусмотрено создание резервного фонда.



Зачисляются в резерв на ремонт, создаваемый в порядке установленном Договором.

Засчитываются в уменьшение обязательств Собственников помещений и потребителей перед Управляющей организацией

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения и сокращения

Раздел 4
Условия о целях и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске представителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании общего имущества

Раздел 18
Условие об организации проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности сторон

Раздел 20
Условия о сроке действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания и хранения Договора

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора



Раздел 10

Условия о порядке определения размера платы за содержание и ремонт помещения и коммунальные услуги



Выбор варианта условий определения размера платы за содержание и ремонт помещений также напрямую зависит от того, каким образом определяется цена Договора. Поэтому условия настоящего раздела необходимо включать в проектируемый Договор управления исходя из того, как звучит формулировка условия определения цены Договора.

Кроме того, данным разделом предлагаются варианты условий Договора, призванные обеспечить возможность его исполнения, в случае если Собственники на своем общем собрании не установили размер платы за содержание и ремонт помещений: например, применение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленного решением органа местного самоуправления (часть 4 ст. 158 ЖК РФ).

Некоторые эксперты считают, что применение размера платы, установленного органами местного самоуправления невозможно без проведения общего собрания Собственников, так как в ч. 4 ст. 158 ЖК РФ речь идет лишь о случаях, когда собрание по вопросу утверждения размера платы состоялось, но размер ее не был утвержден. Позволим себе не согласиться с этим утверждением, так как речь идет о Договорных отношениях, а значит, стороны могут включать в Договор любые согласованные между собой условия, если такие условия не противоречат законодательству.



Условия о порядке определения размера платы за содержание и ремонт помещения

ВАРИАНТ 1

« В случае если цена Договора определяется исходя из перечня оказываемых услуг и выполняемых работ. »

1. Размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, каждого Собственника помещения в МКД определяется как произведение общей площади помещения, принадлежащего данному Собственнику, на стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД в расчете на 1 м² общей площади всех жилых и нежилых помещений в МКД.

« Можно указать конкретный размер платы. »

и составляет _____ (_____) рублей в месяц за один м² общей площади помещения(й) Собственника.

ВАРИАНТ 2

« В случае если цена Договора определяется исходя из планово-Договорной стоимости работ и услуг. »

1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается для Собственников жилых и нежилых помещений соразмерно планово-Договорной стоимости работ, услуг, устанавливаемой в Перечне работ и услуг на каждый год действия Договора, в расчете на один месяц (или ежемесячно в течение года) и один квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме.

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения и сокращения

Раздел 4
Условия о целях и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске представителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке определения цены Договора

**Раздел 10
Условия о порядке определения размера платы**

Раздел 11
Условия о порядке внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании общего имущества

Раздел 18
Условие об организации проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности сторон

Раздел 20
Условия о сроке действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания и хранения Договора

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора

Как устанавливается размер платы за содержание и ремонт помещения?



Собственники ежегодно утверждают размер платы на своем общем собрании. Такой вариант применим, если планово-Договорная стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества не подлежит ежегодной индексации по условиям Договора.



2. Размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения устанавливается ежегодно решением общего собрания Собственников помещений в МКД исходя из указанного в таком решении Перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД с учетом предложений Управляющей организации в следующем порядке:
 - 2.1 Управляющая организация как инициатор изменения размера платы за содержание и текущий ремонт не позднее, чем за 2 месяца до окончания календарного года предоставляет уполномоченному лицу обоснованный расчет по изменению платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД.
 - 2.2 Уполномоченное лицо в течение одного месяца с момента ознакомления с обоснованным расчетом по изменению платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД проводит общее собрание Собственников по вопросу утверждения размера платы за содержание и текущий ремонт МКД на следующий год, исходя из указанного в таком решении Перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД с учетом предложений Управляющей организации.

Выписка из протокола общего собрания Собственников помещений, направленная Управляющей организации в течение 3 (трех) рабочих дней с даты принятия решения, является приложением к настоящему Договору, устанавливающим изменения и дополнения условий настоящего Договора.

Что делать, если Собственники не утвердили размер платы?

ПОДВАРИАНТ 1

В случае если Собственники помещений в МКД на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения на очередной год при наличии предложений Управляющей организации, размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, установленному решением органа местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации – городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге – органами государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации).

ПОДВАРИАНТ 2

В случае, если Собственники помещений в МКД на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения на очередной год, при отсутствии предложений Управляющей организации, указанный размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения в текущем календарном году до момента внесения Управляющей организацией предложений об ее изменении.

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения и сокращения

Раздел 4
Условия о целях и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске представителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании общего имущества

Раздел 18
Условие об организации проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности сторон

Раздел 20
Условия о сроке действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания и хранения Договора

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора



Собственники НЕ утверждают размер платы ежегодно. По условиям Договора планово-Договорная стоимость работ и услуг утверждена на весь срок действия Договора и подлежит ежегодной индексации: см. п. 3 Варианта 2 раздела 9 Договора-конструктора.



2. Размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения установлен решением общего собрания Собственников на каждый год действия Договора (протокол от №) и указан в Перечне работ и услуг.
 - 2.1 Размер платы на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго, определяемый с учетом индексации планово-Договорной стоимости работ и услуг на соответствующий год, производимой Управляющей организацией в порядке, установленном Договором, указывается в Перечне работ, услуг. Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия дополнительного решения общего собрания Собственников.

До принятия общим собранием Собственников решения об ином порядке определения размера платы, и включения соответствующих изменений в Договор, размер платы определяется в порядке, установленном в настоящем пункте.
 - 2.2 Плата за содержание и ремонт жилого помещения для каждого Собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера платы, определенного в порядке, указанном в п. 1 и п.2, и доли каждого Собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего Собственнику помещения.
 - 2.3 Если в году действия Договора Перечень работ, услуг содержит условие о создании в таком году резервов размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на соответствующий год действия Договора определяется с учетом целевых средств Собственников и иных потребителей на создание таких резервов.

Включает ли размер платы за содержание и ремонт помещения финансирование непредвиденных неотложных работ?



В случае если условиями Договора предусмотрено создание резерва на ремонт.



3. Размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения содержит финансирование непредвиденных неотложных работ.

Расходы на выполнение непредвиденных неотложных работ в части превышения размера резервного фонда, созданного Собственниками помещений в МКД на выполнение таких работ, Собственники помещений обязаны компенсировать Управляющей организации путем внесения средств на возмещение расходов Управляющей организации помимо платы за содержание и ремонт жилого помещения, не позднее ____ числа месяца, следующего за месяцем представления Управляющей организацией ежегодного отчета об исполнении Договора.

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения и сокращения

Раздел 4
Условия о целях и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске представителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании общего имущества

Раздел 18
Условие об организации проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности сторон

Раздел 20
Условия о сроке действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания и хранения Договора

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора



В случае если условиями Договора НЕ предусмотрено создание резерва на ремонт.



3. Размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения не содержит финансирование непредвиденных неотложных работ.

Расходы Управляющей организации по выполнению непредвиденных неотложных работ, принятых уполномоченным лицом в порядке, определенном настоящим Договором, в размере стоимости работ, не учтенной при установлении размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, подлежат возмещению Управляющей организации Собственниками помещений. Расходы возмещаются путем оплаты каждым Собственником помещений стоимости выполненных непредвиденных неотложных работ соразмерно его доле в общем имуществе МКД, исходя из размера ежемесячного возмещения, определяемого из расчета не выше ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения в соответствующем году действия Договора, до полного погашения суммы, приходящейся на каждого Собственника, или до принятия иного решения на общем собрании Собственников, либо до достижения соглашения об изменении Перечня работ и услуг в порядке, установленном настоящим Договором.

Информация об объемах и стоимости непредвиденных неотложных работ должна быть доведена до Собственников путем размещения в платежном документе объявления за 30 дней до выставления сумм к оплате указанных работ.

4. Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную Договором продолжительность, осуществляется Управляющей организацией по основаниям и в порядке, определенном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, и порядком, установленным в Приложении № _____ к Договору.

Как производится изменение размера платы за содержание и ремонт помещения в случае оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность?

« Согласно Правилам изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения уменьшение размера платы за содержание и ремонт производится при оказании услуги ненадлежащего качества в зависимости от количества дней предоставления некачественной услуги. Однако не всегда этот критерий может быть применен: например, как оценить в днях некачественно выполненные работы по замене входной двери в подъезд или неудовлетворительную подготовку дома к эксплуатации в зимний период?

Управляющие организации ежемесячно проводят оценку качества выполнения работ подрядной организацией. При выполнении подрядной организацией работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД ненадлежащего качества Управляющие организации снижают объем финансирования подрядной организации. При этом плата населения за некачественно выполненную работу по содержанию и ремонту общего имущества остается неизменной.



Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения и сокращения

Раздел 4
Условия о целях и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске представителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании общего имущества

Раздел 18
Условие об организации проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности сторон

Раздел 20
Условия о сроке действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания и хранения Договора

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора



Стоимость и продолжительность оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения определена.



5. Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную Договором продолжительность, осуществляется Управляющей организацией по основаниям и в порядке, определенном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

ВАРИАНТ 1



Стоимость и продолжительность оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения определена не для всех видов работ. Производится ежемесячная оценка подрядной организации по качеству выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества.



5. При установлении и фиксации фактов оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, и при снижении подрядным организациям оценки за некачественное выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества Управляющая организация производит уменьшение размера платы за содержание и ремонт при оказании услуги ненадлежащего качества в зависимости от оценки качества выполнения работ подрядной организацией согласно Приложению № ____ к Договору.

ВАРИАНТ 2

За чей счет оплачиваются штрафные санкции, предъявленные к Управляющей организации?

« В Договоре целесообразно четко указать источник финансирования затрат на оплату штрафных санкций, накладываемых на Управляющую организацию контрольно-надзорными органами. Зачастую расходы по оплате штрафных санкций, предъявленных в ходе проведения контрольно-надзорных мероприятий к Управляющей организации, в конечном счете, оплачивают потребители. Нередко ситуация становится абсурдной: Управляющая организация оштрафована за нарушения ею своих обязательств по содержанию и ремонту общего имущества МКД, а финансовая нагрузка по оплате такого штрафа ложится на пострадавшую сторону – Собственников помещений МКД.

В целях недопущения подобных действий со стороны Управляющей организации необходимо общим собранием Собственников принять решения об утверждении Перечня работ и услуг, условий их оказания и выполнения, а также размера и порядка их финансирования с учетом предложений Управляющей организации.

6. В случае если общим собранием Собственников приняты решения об утверждении Перечня работ и услуг, условий их оказания и выполнения, а также размера и порядка их финансирования с учетом предложений Управляющей организации штрафные санкции, предъявленные в ходе проведения контрольно-надзорных мероприятий к Управляющей организации, оплачиваются за счет средств по основной деятельности (прибыли) Управляющей организации, списываемых с расчетного счета Управляющей организации.



Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора

Условия о порядке определения размера платы за коммунальные услуги

- Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за каждую из коммунальных услуг, указанных в Приложении № ____ к Договору, которые предоставляет Управляющая организация потребителям в многоквартирном доме, заключив Договор с соответствующей ресурсоснабжающей организацией. Плата за коммунальные услуги определяется за каждый календарный месяц (далее – расчетный месяц), если иной порядок определения такой платы за несколько календарных месяцев (расчетный период) не допускается Правилами предоставления коммунальных услуг.
- Размер платы за коммунальные услуги для Собственников и иных потребителей определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг с учетом установленных такими Правилами условий её перерасчета и изменения (уменьшения).
- В плату по Договору за коммунальные услуги не включается плата за коммунальные ресурсы, вносимая Собственниками (арендаторами) нежилых помещений по заключенным ими Договорам с ресурсоснабжающими организациями. Размер такой ежемесячной платы сообщается такими Собственниками (арендаторами) в Управляющую организацию в срок, установленный Договором для снятия показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.
- Изменение размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, осуществляется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг в виде уменьшения стоимости платы за соответствующую коммунальную услугу в месяце, следующем за месяцем, в котором был установлен факт непредоставления коммунальной услуги или предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

11. В случае несвоевременного устранения аварийной ситуации на инженерных коммуникациях, обеспечивающих подачу энергоресурса, и являющихся общим имуществом МКД, Управляющая организация обязана сделать перерасчет по снижению платы за коммунальные услуги, размер которого определяется по показаниям общедомовых приборов учета. Показания соответствующего общедомового прибора учета должны быть уменьшены на величину утечки данного энергоресурса, что должно быть отражено в акте, фиксирующем время ликвидации аварийной ситуации.
12. Собственники 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.

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения и сокращения

Раздел 4
Условия о целях и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске представителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании общего имущества

Раздел 18
Условие об организации проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности сторон

Раздел 20
Условия о сроке действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания и хранения Договора

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора



Раздел 11

Условия о порядке внесения платы за содержание и ремонт помещения и коммунальные услуги



Данный раздел включает в себя только те положения, которые могут быть изменены сторонами Договора управления. Императивные нормы Правил предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354, не включены в Договор-конструктор за исключением норм, без которых Договор управления не может считаться заключенным.

Кроме того, в данном разделе Договора-конструктора предлагается определить удобные для сторон Договора управления даты предоставления потребителям платежных документов, внесения платы за услуги, предоставляемые Управляющей организацией, а также определить адрес доставки платежного документа.

Для исключения возникновения недоразумений в части внесения платы за оказываемые услуги, предлагается указать в Договоре управления счет, на который вносится плата в соответствии с таким Договором.



1. Потребитель обязан своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги, если иное не установлено соглашением о погашении задолженности, заключенном между Потребителем и Управляющей организацией.
2. Потребитель вправе вносить плату за содержание и ремонт помещения, а также коммунальные услуги способами, перечисленными в п. 65 Правил предоставления коммунальных услуг,



Можно указать иные способы внесения платы за услуги по Договору.



а также:

- в кассу Управляющей организации;
- платежному агенту/ банковскому платежному агенту.

3. Плата за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно не позднее ____ числа месяца, следующего за расчетным на основании платежных документов, представляемых Потребителям Управляющей организацией или представителем Управляющей организации.
4. Платежные документы предоставляются потребителям Управляющей организацией или представителем Управляющей организации *не позднее ____ числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата / не позднее ____ числа текущего месяца, за который производится оплата.*
5. Предоставление отсрочки или рассрочки оплаты коммунальных услуг (в том числе погашения задолженности по оплате коммунальных услуг), за исключением случаев, указанных в пункте 72 Правил предоставления коммунальных услуг, осуществляется на основании соглашения, заключенного между потребителем и Управляющей организацией.
6. Управляющая организация производит начисления платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения и коммунальные услуги с учетом предоставленных потребителям мер социальной поддержки.
7. Адрес и способ доставки потребителю платежных документов для оплаты услуг содержания и ремонта жилого (нежилого) помещения и коммунальных услуг, а также порядок, срок и форма внесения Потребителем платы за коммунальные услуги определен в Приложении № ____ к Договору.
8. В выставляемых платежных документах указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора

платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в МКД), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий Договора, сумма перерасчета, задолженности потребителя по оплате предоставленных услуг за предыдущие периоды, а также иная информация в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

9. Сумма начисленных в соответствии с настоящим Договором пеней не может включаться в общую сумму платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения и коммунальные услуги и указывается в отдельном платежном документе. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

10. Собственник вносит плату в соответствии с настоящим Договором на счет

№ _____

В _____ (наименование кредитной организации, БИК, ИНН и др. банковские реквизиты).

11. Капитальный ремонт общего имущества в МКД проводится за счет Собственников на основании решения общего собрания Собственников помещений в МКД, принятого в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

12. По жилым помещениям государственного или муниципального жилищного фонда плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится Управляющей организацией в следующем порядке:

- наниматели жилых помещений по Договору социального найма и Договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в МКД вносят плату за коммунальные услуги и плату за содержание и ремонт жилого помещения в размере, установленном органами местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации – городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге – органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации);
- Собственник вносит плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в размере разницы между платой, начисленной нанимателю жилого помещения и платой, установленной настоящим Договором (при наличии такой разницы).

Кому Собственники вносят плату за коммунальные услуги?

ВАРИАНТ 1

13. По настоящему Договору плата за коммунальные услуги вносится Собственниками (потребителями) Управляющей организации.

ВАРИАНТ 2



В случае принятия решения, предусмотренного пунктом 7.1 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.



13. На основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме плата за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) может вноситься ресурсоснабжающим организациям.

Выписка из протокола общего собрания Собственников помещений, направленная Управляющей организации в течение 3 (трех) рабочих дней с даты принятия решения, является приложением к настоящему Договору, устанавливающим изменения и дополнения условий настоящего Договора.

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения и сокращения

Раздел 4
Условия о целях и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске представителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании общего имущества

Раздел 18
Условие об организации проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности сторон

Раздел 20
Условия о сроке действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания и хранения Договора

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора

14. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон по Договорным ценам.
15. При приеме платы по Договору банками и иными платежными системами с плательщика гражданина может взиматься комиссионное вознаграждение.



Внесение платы платежному агенту без комиссии возможно, если Собственники помещений включили в стоимость работ, услуг, указанных в Перечне работ, услуг, расходы на оплату Управляющей организацией комиссионного вознаграждения ее платежному агенту. В противном случае, внесение платы платежному агенту осуществляется с учетом комиссионного вознаграждения, уплачиваемого потребителем платежному агенту.



Внесение платы в кассу Управляющей организации или ее платежному агенту/ банковскому платежному агенту, осуществляется плательщиками без уплаты комиссии.

Раздел 12

Условия о порядке информационного взаимодействия между Управляющей организацией и Собственниками

« Важность введения в Договор управления отдельного раздела, посвященного информационному взаимодействию между Управляющей организацией и Собственниками управляемых ею домов, обосновывается огромной информационной и коммуникационной пропастью между большинством Собственников и руководством Управляющих организаций, что влечет за собой повышенную напряженность в отношениях и нелояльность Собственников к «своей» Управляющей организации.

1. Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов, которые подлежат передаче Управляющей организации для целей исполнения Договора, приведен в Приложении № ____ к Договору. При отсутствии достаточной документации для начала управления многоквартирным домом, Управляющая организация самостоятельно осуществляет необходимые действия для её получения.
2. Состав информации, связанной с содержанием общего имущества в МКД, предоставлением коммунальных услуг, исполнением прочих условий Договора, порядок, случаи и сроки ее представления Управляющей организацией Собственникам помещений и иным пользователям помещений в многоквартирном доме (потребителям) указаны в Приложении № ____ к Договору.
3. Состав информации, передаваемой Собственниками помещений Управляющей организации, связанной с ведением обновляемых списков Собственников, нанимателей и арендаторов помещений, и другой необходимой для исполнения Управляющей организацией Договора управления информации, порядок, случаи и сроки ее представления указаны в Приложении № ____ к Договору.

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения и сокращения

Раздел 4
Условия о целях и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске представителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании общего имущества

Раздел 18
Условие об организации проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности сторон

Раздел 20
Условия о сроке действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания и хранения Договора

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора

4. При поступлении в Управляющую организацию информации об изменении права собственности на жилые/нежилые помещения в МКД, Управляющая организации имеет право запросить в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав собственности на недвижимое имущество и сделок с ним, сведения о Собственниках жилых и нежилых помещений МКД. На основании полученных данных Управляющая организация корректирует реестр Собственников МКД. Расходы на получение такой информации относятся на Собственников жилых/нежилых помещений, своевременно не предоставивших правоустанавливающие документы в Управляющую организацию.
5. Управляющая организация согласует с Собственниками помещений вопросы, связанные с изменением перечня работ и услуг, установления платы за содержание и ремонт общего имущества, организации текущего ремонта общего имущества, сдачи в аренду общего имущества в порядке и сроки, определенные условиями настоящего Договора.
6. Состав информации, связанной с исполнением Договора, порядок, случаи и сроки ее представления Управляющей организацией Собственникам помещений и иным пользователям помещений в многоквартирном доме (потребителям) указаны в Приложении № ____ к Договору.
7. Собственники помещений в целях взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом определяют уполномоченных лиц, информация о таких лицах, их контактных телефонах, сроке действия полномочий, а также порядок изменения такой информации приводятся в Приложении № ____ к Договору.
8. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку 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.
9. Привлечение Управляющей организацией для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Управляющей организацией самостоятельно. Привлечение Управляющей организацией специализированных организаций, действующих от своего имени при непосредственном взаимодействии с потребителями в целях исполнения Договора (представитель Управляющей организации), осуществляется в случаях и в порядке, указанных в Приложении № ____ к Договору.

10. Собственники помещений и Управляющая организация совместно участвуют в организации и проведении годовых и внеочередных общих собраний Собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее собрание Собственников), если принятие решений такими собраниями необходимо в целях исполнения, изменения, прекращения Договора.
11. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется Собственниками помещений и уполномоченными лицами в порядке, установленном настоящим Договором.
12. Управляющая организация представляет Собственникам помещений ежегодный отчет о выполнении условий Договора путем его размещения в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

Будет ли взаимодействие между Сторонами Договора осуществляться посредством сайта в сети Интернет?

13. Стороны настоящего Договора определили, что предоставление Собственникам оперативной и достоверной информации о деятельности Управляющей организации, имеющей отношение к исполнению Управляющей организацией своих обязанностей в отношении МКД, осуществляется в том числе посредством сайта в сети Интернет _____ (указать адрес сайта в сети Интернет).
14. Взаимодействие с использованием сайта обеспечивается путем регистрации Собственников в личных кабинетах сайта с целью предоставления возможности Собственнику пользоваться информационными сервисами сайта, в том числе:
 - осуществлять взаимодействие с Управляющей организацией, как в индивидуальном порядке, так и в рамках групп (подъезд, дом, инициативная группа);
 - подавать жалобы, заявки и предложения;
 - проводить опросы мнений Собственников и голосований по вопросам, не связанным с протокольными решениями;
 - оперативно доносить до Собственников информацию посредством СМС и электронной почты;
 - принимать показания индивидуальных и общих (квартирных) приборов учета коммунальных ресурсов;
 - информировать Собственников о начислениях за предоставленные по Договору услуги (возможность ознакомиться и распечатать платежный документ в личных кабинетах).

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения и сокращения

Раздел 4
Условия о целях и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске представителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании общего имущества

Раздел 18
Условие об организации проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности сторон

Раздел 20
Условия о сроке действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания и хранения Договора

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора

Раздел 13

Условия о порядке рассмотрения Управляющей организацией жалоб и претензий Собственников помещений и других потребителей

« Зачастую Собственники не могут добиться предоставления информации от Управляющей организации по своим запросам.

Для предотвращения подобных ситуаций предлагается в Договоре управления указать срок, в течение которого Управляющая организация обязана отреагировать на обращение заявителя, а также форму и порядок направления ответа Управляющей организации.

При этом предлагаются условия, в соответствии с которыми взаимодействие между сторонами Договора управления может происходить как в письменном виде, так и в виде электронного документооборота (посредством электронной почты, порталов, предоставляющих услуги электронного взаимодействия между Собственниками и Управляющей организацией, через сайт Управляющей организации, в том числе с использованием электронной подписи).

Кроме того, предлагается условие, предусматривающее ответственность Управляющей организации за просрочку предоставления ответа.



1. Управляющая организация обязана рассмотреть заявление, жалобу, претензию, иное письменное или направленное с использованием электронных средств связи (электронной почты, порталов, предоставляющих услуги электронного взаимодействия между заявителем и Управляющей организацией, через сайт Управляющей организации) требование Собственника помещения МКД или другого потребителя и направить на него ответ заявителю в течение ____ рабочих дней с момента получения такого требования, если иной срок не установлен Правилами предоставления коммунальных услуг, Правилами содержания общего имущества в МКД, Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, Стандартом раскрытия информации. Управляющая организация направляет ответ:
 - в письменном виде с указанием даты составления ответа и проставлением печати Управляющей организации на почтовый адрес заявителя, указанный в заявлении, простым почтовым отправлением либо путем отправки заказного письма с уведомлением о вручении;
 - посредством электронных средств связи (электронной почты, порталов, предоставляющих услуги электронного взаимодействия между заявителем и Управляющей организацией, через сайт Управляющей организации) с использованием электронной подписи лица, имеющего право действовать без доверенности от имени Управляющей организации, либо лица, уполномоченного на подписание указанного ответа доверенностью;
 - другим способом, указанным заявителем в заявлении.
2. В случае невыполнения Управляющей организацией условия о сроках рассмотрения заявлений Управляющая организация несет ответственность в виде уменьшения стоимости платы за содержание и ремонт помещения заявителю в размере ____ за каждый день просрочки предоставления ответа.

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора

Раздел 14

Условия о порядке предоставления отчетности Управляющей организацией

« Нередко исполнение обязанности по предоставлению ежегодного отчета Управляющей организацией сводится к размещению на стендах МКД мало понятных для рядового гражданина цифр и неинформативных текстов.

Ни форма, ни содержание, ни порядок представления отчета, ни последствия поступления от Собственников возражений по нему не оговорены в нормативных документах, что приводит к злоупотреблениям со стороны Управляющих организаций.

Однако необходимость закрепления в Договоре управления требований к такому отчету выгодно не только Собственникам помещений в МКД, но также может стать эффективным инструментом воздействия Управляющей организации на Собственников помещений (при условии долгосрочной стратегии присутствия на рынке).

Жители должны иметь информацию о том, какие меры предпринимает Управляющая организация для улучшения состояния общего имущества. Это позволит им трезво взглянуть на ситуацию и принимать взвешенные решения на общих собраниях (например, поддержать непопулярное предложение компании об увеличении платы за содержание и ремонт общего имущества).

Идеальным решением данной проблемы могло бы стать утверждение в качестве приложения к Договору управления непосредственно формы отчета Управляющей организации.

В разделе, содержащем условия о порядке предоставления отчетности Управляющей организацией, предлагается определить, какие разделы должны быть включены в отчет, а также примерное содержание данных разделов.

Кроме того, предлагается в Договоре указать конкретную дату, до которой должен быть предоставлен отчет, а также два варианта утверждения отчета: на общем собрании Собственников помещений в МКД или без проведения такого собрания.

Также предусмотрены последствия направления Собственниками возражений относительно отчета Управляющей организации, а также ответственности Управляющей организации за просрочку предоставления отчета.



Какова периодичность предоставления отчетных материалов Управляющей организацией?

ВАРИАНТ 1



Управляющая организация обязана предоставлять промежуточные отчеты с определенным интервалом — ежемесячно, ежеквартально и т.п.



1. Управляющая организация обязана (ежемесячно, ежеквартально и т.п.) в срок до _____ числа месяца, следующего за отчетным периодом представлять Собственникам помещений в МКД отчет о выполнении настоящего Договора за отчетный период (далее — отчет).

ВАРИАНТ 2



Управляющая организация предоставляет только годовой отчет.



1. Управляющая организация обязана ежегодно до _____ текущего года представлять Собственникам помещений в МКД отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год (далее — отчет).

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения и сокращения

Раздел 4
Условия о целях и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске представителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании общего имущества

Раздел 18
Условие об организации проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности сторон

Раздел 20
Условия о сроке действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания и хранения Договора

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора

Как утверждается отчет?

2. Отчет утверждается на общем собрании Собственников помещений в МКД.
 - 2.1 Управляющая организация обязана предоставить возможность Собственникам помещений в МКД ознакомиться с отчетом не позднее, чем за 10 дней до срока проведения общего собрания Собственников, одновременно разместив отчет на официальном сайте Управляющей организации, в общедоступных местах МКД, а также предоставив Собственникам возможность ознакомиться с отчетом в офисе Управляющей организации на бумажном носителе.
 - 2.2 Отчет считается утвержденным, если в течение 15 дней после его представления, в Управляющую организацию не поступили возражения, сформулированные на общем собрании Собственников, оформленные протоколом в порядке, установленном общим собранием Собственников помещений в данном доме.

ВАРИАНТ 1



В случае если в Договор управления не включено условие об утверждении отчета на общем собрании Собственников.



2. Отчет считается утвержденным, если в течение 15 дней после его размещения в общедоступных местах МКД и на сайте Управляющей организации от Собственников помещений в МКД не поступили мотивированные письменные возражения.

ВАРИАНТ 2

3. В случае если от Собственников помещений в МКД по вопросу предоставления отчета поступили мотивированные письменные возражения о невыполнении или ненадлежащем выполнении Управляющей организацией условий Договора и требованиями об устранении недостатков выполненных работ (оказанных услуг) либо о перерасчете размера платы за содержание и ремонт помещения и (или) коммунальные услуги, Управляющая организация при отсутствии у нее возражений по предъявляемым Собственниками требованиям:
 - а) устраняет недостатки выполненных работ (оказанных услуг) в сроки, указанные в письменных возражениях;
 - б) осуществляет перерасчет платы за указанные услуги и работы путем включения излишне уплаченных Собственниками (потребителями) сумм при оплате будущих расчетных периодов;

в) возмещает понесенные Собственниками расходы по устранению недостатков выполненных работ (оказанных услуг) своими силами или третьими лицами.

При отклонении Управляющей организацией предъявляемых возражений и требований и невозможности прийти к взаимному согласию Стороны вправе обратиться в суд для разрешения спора

4. Отчет должен быть представлен любому Собственнику Управляющей организацией незамедлительно после предъявления соответствующего требования для ознакомления в помещении Управляющей организации.
5. Собственник или потребитель вправе изготовить за свой счет и своими силами копии представленных документов.
6. В отчет включаются следующие разделы:
 - 6.1. Состояние общего имущества в МКД.
 - 6.2. Перечень работ и услуг.
 - 6.3. Стоимостные показатели.
 - 6.4. Состояние расчетов с Собственниками помещений.
 - 6.5. Состояние расчетов с ресурсоснабжающими организациями.
 - 6.6. Справочная информация.
7. В целях определения имеющегося уровня аварийности и обоснования необходимости проведения ремонта в МКД в раздел «Состояние общего имущества в МКД» включаются основные характеристики МКД, процент износа отдельных внутридомовых инженерных систем для предоставления коммунальных услуг и других конструктивных элементов общего имущества МКД, сведения о последнем капитальном ремонте, проведенном в МКД.
8. Раздел «Перечень услуг и работ» должен повторять Перечень работ и услуг, утвержденный на общем собрании Собственников помещений в МКД и являющийся Приложением № ____ к настоящему Договору.

Перечень должен содержать конкретные наименования и объемы услуг и работ в натуральных показателях, а также отражать участие представителей Собственников помещений (уполномоченных лиц) в приемке выполненных Управляющей организацией работ, в случае если представители Собственников принимали такое участие.

В отчете должна быть указана информация о запланированных работах и услугах, которые не были выполнены (полностью или частично), а также о работах (услугах), которые производились (оказывались), но не входили в план, с анализом причин.

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения и сокращения

Раздел 4
Условия о целях и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске представителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании общего имущества

Раздел 18
Условие об организации проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности сторон

Раздел 20
Условия о сроке действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания и хранения Договора

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора

9. В разделе «Стоимостные показатели» указывается стоимость фактически выполненных работ и оказанных услуг, соответствующая их объему в натуральных показателях и размеру платы согласно настоящему Договору. Суммарная стоимость фактически выполненных работ и оказанных услуг необходимо сравнить с суммарным размером начисленной платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД за отчетный период.

Отчет должен содержать информацию о полученных доходах от использования общего имущества Собственников помещений в МКД.

10. В разделе «Состояние расчетов с Собственниками помещений» отражается состояние платежной дисциплины Собственников помещений.

Должны быть отдельно указаны долг на начало отчетного периода, предъявленные к оплате суммы, поступившие от Собственников помещений платежи, задолженность на конец отчетного периода. Данные показатели должны быть раскрыты отдельно по каждому виду коммунальных услуг и по содержанию и ремонту общего имущества.

Отдельно отображается состояние расчетов по накоплению средств на капитальный ремонт (если Управляющая организация по условиям Договора управления является получателем дополнительного взноса на капитальный ремонт или фонд капитального ремонта формируется на специальном счете регионального оператора) или по иным накопительным статьям (резервный фонд, фонд на непредвиденные расходы и др.).

В случае получения Управляющей организацией бюджетных средств на компенсацию расходов, понесенных в связи с оказанием услуг по регулируемым ценам (тарифам) или предоставлением услуг льготным категориям граждан, необходимо в отчете отдельно указать расчеты с бюджетом, касающиеся МКД.

11. В раздел «Состояние расчетов с ресурсоснабжающими организациями» включается информация о суммах, перечисленных Управляющей организацией в адрес поставщиков коммунальных ресурсов.
12. В раздел «Справочная информация» включается информация о количестве обращений, поступивших в Управляющую организацию от Собственников помещений в МКД, о количестве аварийных заявок, количестве проверок, проведенных контролирующими органами за прошедший год.
13. Форма отчета является Приложением № ____ к настоящему Договору.
14. Управляющая организация несет ответственность за нарушение сроков предоставления отчета, а также предоставление отчета не в полном объеме в виде уменьшения стоимости платы за содержание и ремонт помещения в размере ____ % за каждый день просрочки предоставления отчета.

Раздел 15

Условия о сдаче-приемке выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлению коммунальных услуг

« Требования об объеме и качестве предусмотренных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД законодательно закреплены. Однако процедура контроля за их выполнением практически не регулируется. В Правилах изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения указываются ответственность Управляющей организации и основания такой ответственности. Но привлечению Управляющей организации к такой ответственности предшествует сложная процедура, связанная с доказыванием факта несоблюдения объема и качества работ.

Одним из способов упрощения для Собственника такой процедуры является ведение специальной документации. Такими документами могут быть акты приемки работ и осмотра объекта в ходе проведения работ. Также необходимо составление и размещение Управляющей организацией в открытом доступе графиков выполнения работ и оказания услуг либо иных документов, отражающих факт выполнения работы (оказания услуги). Эти документы позволят Собственникам быть всегда в курсе выполняемых работ и облегчат общение с Управляющей организацией.

Для того, чтобы такие документы носили доказательственный характер, в Договоре управления предлагается указать их наличие и порядок ведения.



Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения и сокращения

Раздел 4
Условия о целях и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске представителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании общего имущества

Раздел 18
Условие об организации проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности сторон

Раздел 20
Условия о сроке действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания и хранения Договора

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора

1. Управляющая организация ежемесячно размещает на официальном сайте Управляющей организации, в общедоступных местах МКД, а также в офисе Управляющей организации графики выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД, предоставлению коммунальных услуг, управлению МКД с указанием фамилии, имени, отчества и контактного телефона лица, ответственного за выполнение (оказание) каждого вида работ (услуг).
2. Сдачу результата оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества, предоставлению коммунальных услуг, управлению МКД, Управляющая организация осуществляет путем оформления отчета об исполнении Договора управления за предыдущий месяц по форме Приложения № к настоящему Договору, а также Акта выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества МКД, предоставлению коммунальных услуг и управлению МКД.
3. Собственники помещений в целях взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам управления МКД определяют уполномоченных лиц, информация о таких лицах, их контактных телефонах, сроке действия полномочий, а также порядок изменения такой информации приводятся в Приложении № к Договору. Лицо, уполномоченное Собственниками помещений в МКД, принимает выполненные Управляющей организацией работы (оказанные услуги) по содержанию и ремонту общего имущества, предоставлению коммунальных услуг, управлению МКД, а при обнаружении выполнения работ (оказания услуг) ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную в Договоре и нормативных правовых актах Российской Федерации продолжительность, немедленно заявляет об этом Управляющей организации в письменной форме путем проставления соответствующей записи в акте выполненных работ (оказанных услуг).

Как осуществляется приемка выполненных работ и оказанных услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества МКД?



Не предусматривающий обязательность подписания актов выполненных работ, услуг.



4. Приемка выполненных работ и оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества МКД с составлением двухстороннего акта выполненных работ и (или) оказанных услуг по форме, указанной в Приложении № _____ к Договору, осуществляется по требованию уполномоченного лица. Приемка выполненных неотложных непредвиденных работ осуществляется только с составлением Управляющей организацией акта выполненных непредвиденных работ, подписываемого уполномоченным лицом, принимающим такие работы, с указанием их фактической стоимости.

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения и сокращения

Раздел 4
Условия о целях и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске представителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании общего имущества

Раздел 18
Условие об организации проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности сторон

Раздел 20
Условия о сроке действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания и хранения Договора

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора



Предусматривающий обязательность подписания актов выполненных работ, услуг.



4. Приемка выполненных Управляющей организацией работ, включенных в Перечень работ и услуг, а также неотложных непредвиденных работ, осуществляется уполномоченным лицом. Уполномоченное лицо в течение 2 рабочих дней после информирования Управляющей организацией о готовности работ (этапа работ) обязано приступить к приемке выполненных работ.

Оказание услуг подтверждается ежемесячно, с учетом наличия или отсутствия претензий потребителей по перечню, периодичности и качеству оказанных услуг в течение истекшего месяца, по состоянию на последний день месяца.

Сдача-приемка выполненных работ, оказанных услуг удостоверяется актами выполненных работ, оказанных услуг по форме, указанной в Приложении

№ ____ к Договору, подписанными Управляющей организацией и уполномоченным лицом, принимающим работы.

В случае неявки уполномоченного лица для приемки работ, услуг, или неподписания акта без обоснованных причин в течение 5 рабочих дней со дня его составления, акт выполненных работ, оказанных услуг подписывается Управляющей организацией в одностороннем порядке. Работы, услуги, удостоверенные односторонним актом в указанных случаях, считаются принятыми Собственниками.

5. Уполномоченное лицо и (или) Собственники помещений в МКД вправе осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору.
6. В случае обнаружения уполномоченным лицом факта выполнения работ (оказания услуг) Управляющей организацией ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную в Договоре, нормативных правовых актах Российской Федерации продолжительность, такое лицо указывает в Акте выполненных работ (оказанных услуг) на недостатки работ (услуг), объем ненадлежащим образом выполненных работ (оказанных услуг) и требование об уменьшении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и (или) коммунальные услуги. К акту должны быть приложены документы, подтверждающие факт выполнения работ (оказания услуг) ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную в Договоре, нормативных правовых актах Российской Федерации продолжительность.
7. Управляющая организация, получившая такой Акт выполненных работ (оказанных услуг) с приложенными к нему документами, при отсутствии у нее возражений по предъявляемому уполномоченным лицом требованию, обязана произвести перерасчет размера платы за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги и включить излишне уплаченные Собственником (потребителем) суммы при оплате будущих расчетных периодов.

При отклонении Управляющей организацией предъявляемого уполномоченным лицом требования и невозможности прийти к взаимному согласию Стороны вправе обратиться в суд для разрешения спора.
8. Уполномоченное лицо не позднее двух рабочих дней со дня получения Акта выполненных работ (оказанных услуг) направляет по почте или иным согласованным с Управляющей организацией способом подписанный один экземпляр акта, в том числе содержащий сведения указанные в пункте 7.

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения и сокращения

Раздел 4
Условия о целях и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске представителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании общего имущества

Раздел 18
Условие об организации проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности сторон

Раздел 20
Условия о сроке действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания и хранения Договора

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора

9. Факт выполнения работ (оказания услуг) ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную в Договоре, нормативных правовых актов Российской Федерации продолжительность, устанавливается:

- в части содержания и ремонта общего имущества, управления МКД в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения;
- в части предоставления коммунальных услуг в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

10. Уполномоченное лицо, принявшее работу (услугу) по содержанию и ремонту общего имущества, предоставлению коммунальных услуг, управлению МКД без проверки, лишается права ссылаться на недостатки работы, которые могли быть установлены при обычном способе ее приемки (явные недостатки).

11. Уполномоченное лицо, обнаружившее после приемки работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества, предоставлению коммунальных услуг, управлению МКД нарушение условий Договора или выполнение принятых работ (оказание услуг) Управляющей организацией ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную в Договоре, нормативных правовых актов Российской Федерации продолжительность, которые не могли быть установлены при обычном способе приемки (скрытые недостатки), в том числе такие, которые были умышленно скрыты Управляющей организацией, извещает об этом Управляющую организацию в разумный срок по их обнаружении и предоставляет документы, подтверждающие данный факт.

12. При получении извещения, указанного в пункте 11, Управляющая организация действует в порядке, предусмотренном пунктом 7.



Раздел 16

Условие о порядке осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления и порядке регистрации факта нарушения условий Договора управления

1. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору управления может осуществляться:
 - непосредственно Собственниками помещений МКД или их представителями;
 - уполномоченными лицами.
2. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора собственниками, их представителями уполномоченными лицами осуществляется в соответствии с их полномочиями путем:
 - получения от Управляющей организации информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества МКД; о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ; о целевом использовании переданных Управляющей организации денежных средств в виде платы по всем видам работ и услуг; об использовании денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества (сдача в аренду, предоставление в пользование и т.д.); о состоянии платежей, задолженности по платежам за истекший месяц, мерах, принятых по взысканию задолженности;
 - участия в осмотрах общего имущества МКД; в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту; в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации; в проверке объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора

- личного присутствия уполномоченного лица и (или) Собственников помещений в МКД во время выполнения работ (оказания услуг) Управляющей организацией или путем использования средств видеонаблюдения, установленных в помещениях, принадлежащих на праве общей долевой собственности Собственникам МКД, и на придомовой территории. Собственники помещений МКД вправе осуществлять видео- и фотосъемку процесса выполнения работ (оказания услуг) Управляющей организацией, и в случае обнаружения выполнения работ (оказания услуг) Управляющей организацией ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную в Договоре, нормативных правовых актах Российской Федерации продолжительность, Собственники помещений МКД вправе сообщить об этом уполномоченному лицу с предоставлением ему всех имеющихся у них фото и видео доказательств.
- ознакомления с актами технического состояния МКД и перечнем имеющейся технической документации на МКД и иными связанными с управлением МКД документами; с информацией о деятельности Управляющей организации в соответствии со Стандартом раскрытия информации; с условиями сделок (Договоров), совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения Договора (по мере их заключения), сметами, планами производства работ, технической документацией по многоквартирному дому; квалификационными характеристиками специалистов, как состоящих в штате Управляющей организации, так и привлекаемых для выполнения отдельных работ; знакомиться со штатным расписанием, показателями по рентабельности Управляющей организации;
- представления своих замечаний, предложений и заключений по условиям проектов, Договорам, сметам на выполнение работ, привлекаемым для выполнения работ специалистам;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для принятия мер административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
- визирования от имени Собственников выполненных работ по Договору, двухстороннего акта выполненных работ/оказанных услуг;
- проверки исполнения выданных предписаний Управляющей организации;

- инициирования и проведения общих собраний Собственников помещений в МКД, в том числе и внеочередных, для рассмотрения вопросов, связанных с исполнением Договора: рассмотрения отчета, представленного Управляющей организацией; принятие решений по фактам выявленных нарушений и нереагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места) Управляющей организации. С учетом соответствующих решений таких собраний направлять предложения по предмету Договора Управляющей организации;
 - привлечения аудиторской фирмы (аудитора) для дачи заключения по отчету Управляющей организации, а при необходимости проверки ее финансово-хозяйственной деятельности в части использования средств Собственников МКД;
 - составления актов о нарушении условий Договора управления.
3. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:
- неправомерные действия Собственника;
 - необеспечение необходимого качества услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД;
 - нарушение требований к качеству предоставления коммунальных услуг;
 - причинение вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан;
 - причинение вреда общему имуществу МКД;
 - нарушение условий сдачи в аренду/ (предоставления в пользование) общего имущества МКД.
4. Основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД в размере, пропорциональном площади занимаемого помещения, является акт о нарушении условий Договора, составленный комиссией в составе Собственника, Управляющей организации, уполномоченного лица.
5. Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения и сокращения

Раздел 4
Условия о целях и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске представителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании общего имущества

Раздел 18
Условие об организации проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности сторон

Раздел 20
Условия о сроке действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания и хранения Договора

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора

6. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость, в которой указываются сроки и порядок возмещения вреда.
7. Акт должен содержать:
 - дату и время его составления;
 - дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (потребителя);
 - при наличии возможности – результаты фотографирования или видеосъемки повреждений имущества;
 - все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта;
 - подписи членов комиссии, в том числе Собственника (члена семьи Собственника, потребителя).
8. Акт составляется в присутствии Собственника (потребителя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) либо представителя Управляющей организации акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии не менее двух независимых лиц (соседей). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника), другой – представителю Управляющей организации под расписку.
9. В случае если на общем собрании Собственников помещений в МКД принято решение о проведении комиссионного обследования выполнения работ и услуг по Договору, то такое решение общего собрания являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников.
10. Удостоверение факта непредоставления коммунальных услуг (предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества) осуществляется в порядке, предусмотренном действующими Правилами предоставления коммунальных услуг.

Раздел 17

Условия об использовании общего имущества Собственников помещений МКД

« Управляющие организации часто бесконтрольно, без согласия Собственников, заключают Договоры по использованию общего имущества МКД с третьими лицами.

Последствиями таких действий являются:

- факты разрушения общего имущества МКД (нарушение целостности строительных конструкций, кровли, порча лифтовых кабин и др.);
- нарушение условий благоприятного и безопасного проживания граждан в результате несанкционированного доступа к местам установки технического оборудования (чердаки, кровли, подвалы).

Как принимается решение?

1. Использование общего имущества МКД, в том числе предоставление коммунальных ресурсов с его использованием, осуществляется только на основании соответствующих решений общего собрания Собственников.
2. В случае решения собрания о передаче в пользование общего имущества МКД либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом – Управляющая организация заключает соответствующие Договоры от имени собственников.

В случае определения иного уполномоченного лица Управляющая организация обеспечивает реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества МКД.

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения и сокращения

Раздел 4
Условия о целях и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске представителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании общего имущества

Раздел 18
Условие об организации проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности сторон

Раздел 20
Условия о сроке действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания и хранения Договора

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора

Каков размер вознаграждения Управляющей организации? Куда направляется прибыль?



Необходимо отметить, что у Собственников возникает обязанность по уплате налога на доход в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации.



3. Размер вознаграждения Управляющей организации при выполнении обязанностей, указанных в пункте 2, определяется решением общего собрания Собственников.
4. Вознаграждение Управляющей организации за выполнение обязанностей, указанных в пункте 2, не включается в цену Договора управления.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества МКД либо его части на счет Управляющей организации, после вычета суммы вознаграждения, причитающегося Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

ВАРИАНТ 1

3. Выполнение обязанностей, указанных в пункте 2, входит в Перечень работ и услуг.
4. Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества МКД либо его части на счет Управляющей организации, направляются на снижение обязательств Собственников по оплате услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

ВАРИАНТ 2

Какова ответственность Управляющей организации?

5. Управляющая организация несет ответственность за действия по заключению Договоров об использовании общего имущества МКД с нарушениями условий настоящего Договора и нормативных правовых актов Российской Федерации.
6. Управляющая организация несет ответственность за действия лиц, оказывающих услуги жителям МКД в соответствии с заключенными ими индивидуальными Договорами на предоставление услуг, обеспеченных заключенными Управляющей организацией Договорами по сдаче общего имущества МКД в аренду (предоставление в пользование).

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения и сокращения

Раздел 4
Условия о целях и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске представителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании общего имущества

Раздел 18
Условие об организации проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности сторон

Раздел 20
Условия о сроке действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания и хранения Договора

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора

Раздел 18

Условие об организации проведения общих собраний Собственников помещений в МКД



В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации инициаторами проведения общего собрания Собственников помещений в МКД могут быть только сами Собственники, в большинстве случаев это физические лица. Именно они несут расходы на организацию и проведение общих собраний (оплата расходных материалов, почтовых расходов, времени людей-организаторов, аренда помещения и пр.). Немалые затруднения вызывают и организационные вопросы. Обычному гражданину, занятому на работе, сложно найти время на подбор помещения для проведения собрания, оформление уведомлений о проведении собрания, на сбор решений Собственников.

Такое положение дел зачастую является серьезным препятствием для участия Собственников в управлении своим домом.

Идеальным решением данной проблемы было бы утверждение общим собранием Собственников в каждом МКД индивидуального для этого дома Регламента проведения общих собраний Собственников помещений в МКД, определяющего, в том числе порядок инициирования общего собрания, порядок его финансирования, формы уведомления Собственников о проведении общего собрания, способы ознакомления с информационными материалами к собранию, порядок хранения протоколов собраний и решений Собственников по вопросам, поставленным на голосование, порядок и способы сбора и подсчета голосов и извещении об итогах голосования (принятом решении), в том числе с использованием электронных документов и средств связи.

До принятия такого регламента считаем целесообразным включать в Договор управления условия, предусматривающие:

помощь Собственникам со стороны Управляющей организации в подготовке и проведении собрания;

порядок финансирования расходов на проведение годового общего собрания Собственников помещений в МКД и внеочередных собраний.



1. Собственниками на общем собрании Собственников помещений в МКД принимается Регламент проведения общих собраний Собственников помещений в многоквартирном доме (вносятся изменения в действующий Регламент), который определяет:
 - компетенцию, порядок и финансовое обеспечение созыва собрания;
 - порядок подготовки, проведения и работы общего собрания Собственников в многоквартирном доме;
 - порядок хранения протоколов общих собраний, решений Собственников по вопросам, поставленным на голосование, а также иной документации общих собраний.
2. Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание Собственников, вправе обратиться в Управляющую организацию для проведения такого собрания. В обращении о проведении общего собрания Собственников должны быть указаны:
 - вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания;
 - форма проведения собрания;
 - желательные дата и место проведения собрания.
3. По обращению Собственника, по инициативе которого созывается общее собрание Собственников помещений в МКД, Управляющая организация обязана осуществить мероприятия, необходимые для проведения такого в соответствии с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, в том числе:
 - подготовить помещение для проведения собрания на условиях аренды или безвозмездной основе (при очной форме проведения собрания);
 - не позднее, чем за 10 дней до проведения собрания уведомить Собственников помещений в МКД о проведении общего собрания Собственников в установленном порядке;

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора

- подготовить листы регистрации участников собрания;
- подготовить листы голосования (бланки решений) участников собрания;
- после получения протокола общего собрания Собственников от инициатора проведения собрания обеспечить подготовку и размещение информации о решениях, принятых собранием, на сайте Управляющей организации, в общедоступных местах МКД информационные стенды, доски объявлений и т.д.).

Как определяется порядок финансирования проведения общих собраний Собственников помещений в МКД?



В случае если Регламент проведения общих собраний Собственников помещений в МКД принят.



4. Финансирование расходов на проведение годового общего собрания Собственников помещений в МКД и внеочередных собраний осуществляется в порядке, определенном в Регламенте проведения общих собраний Собственников помещений в МКД, утвержденном общим собранием Собственников помещений в МКД, за счет средств, получаемых Управляющей организацией по Договору в оплату за услуги и работы по управлению МКД в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В Регламенте проведения общих собраний Собственников помещений в МКД может быть установлено минимальное количество Собственников помещений в МКД, по инициативе которых общее собрание Собственников проводится за счет средств, вносимых Собственниками в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения.

5. Количество внеочередных собраний, планируемых к проведению в текущем году за счет средств, вносимых Собственниками в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения, утверждается на годовом общем собрании Собственников помещений в МКД.

При возникновении необходимости проведения собраний в количестве, превышающем утвержденное на общем собрании Собственников, проведение таких собраний осуществляется в порядке, определенном в Регламенте проведения общих собраний Собственников помещений в МКД.



В случае если Регламент проведения общих собраний Собственников помещений в МКД НЕ принят.



Проведение собрания в любом случае осуществляется за счет средств, вносимых Собственниками за содержание и ремонт помещений.



4. При осуществлении Управляющей организацией по просьбе инициатора проведения общего собрания мероприятий по организации рассмотрения общим собранием Собственников помещений в МКД вопросов, связанных с управлением МКД, финансирование расходов на проведение общих собраний Собственников помещений в МКД (годового и внеочередных) собраний осуществляется за счет средств, вносимых собственниками за услуги и работы по управлению МКД в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения.
5. При проведении мероприятий по организации рассмотрения общим собранием Собственников помещений в МКД вопросов, связанных с управлением МКД, инициаторами собрания за счет собственных средств, они вправе обратиться в Управляющую организацию с требованием возмещения понесенных расходов за счет средств, отчисляемых за услуги и работы по управлению МКД в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения.



Порядок финансирования проведения собрания зависит от того, состоялось такое собрание или нет.



4. В случае если собрание состоялось, оплата мероприятий по подготовке и проведению общего собрания Собственников производится за счет средств, вносимых Собственниками в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения.
5. В случае если собрание не состоялось, оплата мероприятий по подготовке и проведению общего собрания Собственников производится за счет собственных средств инициаторов собрания.

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения и сокращения

Раздел 4
Условия о целях и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске представителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании общего имущества

Раздел 18
Условие об организации проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности сторон

Раздел 20
Условия о сроке действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания и хранения Договора

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора

Где хранятся протоколы общих собраний Собственников помещений в многоквартирном доме?



В случае если Регламент проведения общих собраний Собственников помещений в МКД принят.



6. Протоколы общих собраний, решения Собственников по вопросам, поставленным на голосование, а также иная документация общих собраний, хранятся в порядке, утвержденном Регламентом проведения общих собраний Собственников помещений в МКД.

ВАРИАНТ 1



В случае если Регламент проведения общих собраний Собственников помещений в МКД НЕ принят.



6. В случае если Регламент проведения общих собраний Собственников помещений в МКД не принят, и на общем собрании Собственников помещений в МКД в повестку дня такого собрания не был включен вопрос о месте хранения протокола общего собрания Собственников помещений в МКД и решений таких Собственников по вопросам, поставленным на голосование, такие протокол и решения хранятся у лиц, уполномоченных Собственниками помещений в МКД, информация о таких лицах, их контактных телефонах, сроке действия полномочий, а также порядок изменения такой информации приводятся в Приложении № ____ к Договору.

ВАРИАНТ 2



В целях взаимодействия Управляющей организации с Собственниками она должна быть проинформирована о решениях по вопросам управления домом, принятых общим собранием Собственников. Необходимо определить порядок передачи Управляющей организации копии протокола общего собрания. В противном случае, у Управляющей организации появляется мотив к невыполнению решений общего собрания.

Если Управляющая организация не вносит предложений по вопросам, решение по которым должны приниматься Собственниками на общем собрании, она должна нести за это ответственность, поскольку своими действиями Управляющая организация препятствует исполнению Собственниками обязанностей по принятию решений, в частности, по вопросам содержания и ремонта общего имущества, по размеру платы за содержание и ремонт помещения в многоквартирном доме.

7. Инициатор проведения общего собрания Собственников помещений в МКД не позднее 7 дней после завершения собрания предоставляет Управляющей организации копию протокола, заверенную подписью уполномоченного лица.
8. На основании принятых решений Собственниками помещений по всем вопросам, отнесенных к компетенции общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, Управляющая организация обязана совершать действия, направленные на исполнение принятого решения от своего имени и за счет Собственников.
9. Управляющая организация несет ответственность за неисполнение решений общего собрания Собственников по вопросам, отнесенных к компетенции общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, в виде уменьшения платы за услуги и работы по управлению МКД в составе платы за содержание и ремонт помещения в размере ____ % за каждый день неисполнения решений по следующим вопросам, включенным в повестку дня общего собрания:
 - о подготовке предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме;
 - о подготовке предложений по размеру платы за содержание и ремонт помещения в многоквартирном доме.



Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения и сокращения

Раздел 4
Условия о целях и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске представителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании общего имущества

Раздел 18
Условие об организации проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности сторон

Раздел 20
Условия о сроке действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания и хранения Договора

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора

Раздел 19

Условия об ответственности сторон

1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

Как определить зону ответственности Управляющей организации и Собственника?

2. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в МКД Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (Приложение № ____).

2. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом МКД и личным имуществом (помещением) Собственника является:
 - по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения Собственника, оконные заполнения и входная дверь в помещение Собственника;
 - на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении Собственника. При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках;
 - на системе водоотведения (канализации) – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении Собственника;
 - на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке.

Индивидуальные приборы учета являются личным имуществом Собственника.

ВАРИАНТ 1

ВАРИАНТ 2

3. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником, или по желанию Собственника произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.
4. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой 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.
5. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.
Кроме того, Управляющая компания вправе передать сведения об обнаружении факта проживания незарегистрированных лиц в органы Федеральной миграционной службы для проведения проверки.
6. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу МКД, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.
7. В случае неисполнения Управляющей организацией условий настоящего Договора Собственник вправе обратиться за защитой своих прав в СРО, членом которой является Управляющая организация.

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора

8. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.
9. Управляющая организация несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества Собственников, т.е. безусловно обязана обеспечить соблюдение всех правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.
10. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки за причиненный ущерб общему имуществу МКД, если он возник в результате:
 - противоправных действий (бездействий) Собственников и иных лиц, пользующихся помещениями в МКД;
 - использования Собственниками и иными лицами, пользующимися помещениями в МКД, общего имущества МКД не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
 - неисполнением Собственниками и иными лицами, пользующимися помещениями в МКД, своих обязательств, установленных Договором;
 - аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности Управляющей организации предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.)
11. Управляющая организация не несет ответственность за техническое состояние общего имущества МКД, которое существовало до момента заключения Договора.

Раздел 20

Условия о сроке действия Договора, порядке его изменения и расторжения

На какой срок заключен Договор?

ВАРИАНТ 1



При заключении Договора на основании решения общего собрания Собственников.



1. Договор заключен на _____ год(а) и вступает в действие (не менее чем 1 год, но не более чем 5 лет) с « ____ » _____ г.

ВАРИАНТ 2



при заключении Договора по решению органа местного самоуправления.



1. Договор заключен на _____ год(а) и вступает в действие (не менее чем 1 год, но не более чем 3 года) с « ____ » _____ г.

2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения и сокращения

Раздел 4
Условия о целях и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске представителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании общего имущества

Раздел 18
Условие об организации проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности сторон

Раздел 20
Условия о сроке действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания и хранения Договора

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора

Каков порядок внесения изменений в Договор с учетом согласованной позиции сторон?

3. Изменения в Договор вносятся на основании решения о внесении изменений в Договор управления, принятого общим собранием Собственников помещений в МКД, в следующем порядке:

« Инициатором внесения изменений является Собственник. »

- 3.1 Собственник (инициатор внесения изменений в Договор) направляет уполномоченному лицу предложения об изменении условий Договора управления в виде текста дополнительного соглашения к Договору либо текста Договора управления в новой редакции.

« Инициатором внесения изменений является Управляющая организация. »

- 3.1 Управляющая организация направляет уполномоченному лицу предложения об изменении условий Договора управления в виде текста дополнительного соглашения к Договору либо текста Договора управления в новой редакции.
- 3.2 Уполномоченное лицо в течение ____ дней со дня поступления данного предложения принимает решение о сроке проведения общего собрания Собственников по вопросу изменении условий Договора управления (принятия Договора управления в новой редакции).
- 3.3 Общим собранием Собственников принимается решение о внесении изменений в условия Договора управления МКД путем оформления дополнительного соглашения к Договору управления МКД или принятия Договора управления МКД в новой редакции.
- 3.4 Уполномоченное лицо в течение 10 дней направляет Управляющей организации копию протокола общего собрания Собственников по вопросу изменения Договора управления МКД с приложением текста документа, утвержденного решением общего собрания Собственников (дополнительного соглашения к Договору управления МКД или Договора управления МКД в новой редакции). С момента принятия решения общим собранием Собственников по вопросу изменения Договора управления

ВАРИАНТ 1

ВАРИАНТ 2

дополнительное соглашение к Договору управления МКД или Договор управления МКД в новой редакции считается подписанным Собственниками помещений в МКД.

- 3.5 Управляющая организация подписывает дополнительное соглашение к Договору управления МКД или Договор управления МКД в новой редакции и направляет один экземпляр дополнительного соглашения или Договора управления МКД в новой редакции Уполномоченному лицу.

4. При отсутствии согласованной позиции сторон по изменению условий Договора управления изменение условий Договора управления МКД осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.



Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке, если заявления о его расторжении поступили от Собственников, обладающих более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов Собственников помещений в данном доме.



5. Стороны вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации и Договором.
6. Отказ от исполнения Собственником Договора не снимает с него обязанность по оплате Управляющей организации выполненных работ (оказанных услуг).

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения и сокращения

Раздел 4
Условия о целях и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске представителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании общего имущества

Раздел 18
Условие об организации проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности сторон

Раздел 20
Условия о сроке действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания и хранения Договора

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора

Раздел 21

Порядок подписания и хранения Договора, приложения к Договору



Данный раздел рекомендуется включать в текст Договора управления в случае, если Договор не подписывается с каждым Собственником.



Подписание и хранение Договора осуществляется в следующем порядке:

Собственники помещений подписывают Договор путем проставления своих подписей в Реестре Собственников помещений, приведенном в Приложении № ____ к Договору. Договор составляется в двух экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр, составленный для Собственников помещений, подлежит передаче Уполномоченному лицу, для хранения по его почтовому адресу.

Экземпляр Договора, составленный как для Собственников помещений, так и для Управляющей организации, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, составлен на ____ листах, прошит, скреплен печатью Управляющей организации и подписями руководителя Управляющей организации и лица, председательствующего на общем собрании Собственников помещений, на котором было принято решение об утверждении условий Договора.

Указанные экземпляры Договора являются идентичными на дату заключения Договора. При этом экземпляр Договора, составленный для Управляющей организации, может быть изменен только путем проставления в Реестре Собственников помещений, приведенном в Приложении № ____ к Договору, подписей Собственниками помещений, подписывающими Договор после даты его заключения.

По просьбе любого из Собственников Управляющая организация выдает ему копию экземпляра Договора, заверенную Управляющей организацией.

Приложения к Договору-конструктору

Повторимся, что Договор-конструктор не может содержать в себе приложения, содержащие индивидуальные для каждого МКД и каждой Управляющей организации условия, например, Перечень работ и услуг, состав общего имущества МКД и др.

Каким бы полным и детальным ни было приложение о составе общего имущества МКД, оно априори не подойдет для каждого многоквартирного дома: что-то будет лишним, что-то будет упущено.

Каким бы всеобъемлющим и подробным ни был перечень, выполняемых Управляющей организацией работ, приведенный в Договоре-конструкторе, он вряд ли будет применен, потому что состав общего имущества МКД, в отношении которого выполняются работы (оказываются услуги) Управляющей организацией, индивидуален для каждого дома, а пожелания Собственников в разных домах и возможности различных Управляющих организаций очень отличаются друг от друга.

В данном разделе Договора-конструктора будут приведены лишь те приложения, которые, как пример, могут быть использованы каждой Управляющей организацией или Собственником при заключении Договора управления МКД.

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения и сокращения

Раздел 4
Условия о целях и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске представителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании общего имущества

Раздел 18
Условие об организации проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности сторон

Раздел 20
Условия о сроке действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания и хранения Договора

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора

Приложение, содержащее информацию обо всех Собственниках помещений в многоквартирном доме

Реестр Собственников помещений

Список Собственников жилых помещений (физических лиц)

№ п/п	ФИО собственника жилого помещения	Паспортные данные собственника жилого помещения.	№ квартиры	Наименование и номер документа, подтверждающего право собственности	Общая площадь, м ²	Жилая площадь, м ²	Количество комнат	Доля в общем имуществе многоквартирного дома	Количество постоянно проживающих граждан	Сведения о наличии ИПУ по каждому виду КУ	Подпись собственника, свидетельство о подписании Договора и дата
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

Список Собственников жилых помещений – Наймодателей

№ п/п	Сведения о Наймодателе жилого помещения и его представителе, имеющем право подписи настоящего Договора (с указанием основания возникновения такого права)	№ квартиры	Наименование и номер документа, подтверждающего право на жилое помещение	Общая площадь, м ²	Жилая площадь, м ²	Количество комнат	Доля в общем имуществе многоквартирного дома	Количество постоянно проживающих граждан	Количество временно проживающих граждан	Сведения о наличии ИПУ по каждому виду КУ	Подпись собственника, свидетельство о подписании Договора и дата
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

Список Собственников (Владельцев) нежилых помещений

№ п/п	Сведения о Владельце нежилого помещения и его представителе, имеющем право подписи настоящего Договора (с указанием основания возникновения такого права) **	Наименование и номер документа, подтверждающего право собственности, иное вещное право, Договора аренды	Назначение использования помещения	Общая площадь	Доля в общем имуществе многоквартирного дома	Сведения, необходимые для управления (обязанности проводить капитальный ремонт)	Сведения о наличии ИПУ по каждому виду КУ	Подпись собственника, свидетельство о подписании Договора и дата
1	2	3	4	5	6	7	8	9

** Если помещение находится во владении более одного лица, по такому помещению делается две записи: по Собственнику помещения и по владельцу на иных основаниях

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения и сокращения

Раздел 4
Условия о целях и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске представителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании общего имущества

Раздел 18
Условие об организации проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности сторон

Раздел 20
Условия о сроке действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания и хранения Договора

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора

Приложение, содержащее перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов

Перечень технической документации

№ п/п	Наименование документа	Количество листов	Примечания
I. Техническая документация на многоквартирный дом			
1	Технический паспорт на МКД с экспликациями и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на МКД)		
2	Акт приемки законченного строительством и подготовленного к эксплуатации МКД		
3	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества МКД		Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в МКД размещается на сайте Управляющей организации
4	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества МКД		
5	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	5.1 инженерных коммуникаций	
		5.2 коллективных (общедомовых) приборов учета	
		5.3 общих (квартирных) приборов учета	для определения объемов коммунальных ресурсов всеми потребителями в коммунальной квартире
		5.4 индивидуальных приборов учета	для определения объемов коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении
		5.5 механического оборудования	
		5.6 электрического оборудования	
		5.7 санитарно-технического оборудования	
		5.8 иного обслуживающего более одного помещения в МКД оборудования	
		5.9 отдельных конструктивных элементов МКД (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других частей общего имущества)	

6.	Документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества		
7.	Инструкция по эксплуатации МКД		
II. Иные, связанные с управлением многоквартирным домом, документы			
8	Кадастровая карта (план) земельного участка		
9	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута с приложением заверенной соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества планом, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка		
10	Проектная документация на МКД, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) МКД		
11	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями		
12	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета		
13	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающего более одного помещения в МКД оборудование		
14	Иные связанные с управлением МКД документы		

Примечание: Необходимо указание на форму документа: оригинал; нотариально заверенная копия; копия, заверенная органом, выдавшим документ; ксерокопия или др.

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения и сокращения

Раздел 4
Условия о целях и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске представителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании общего имущества

Раздел 18
Условие об организации проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности сторон

Раздел 20
Условия о сроке действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания и хранения Договора

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора

Приложение, содержащее информацию о лицах, уполномоченных Собственниками для взаимодействия с Управляющей организацией

1. Для целей исполнения полномочий, связанных

с _____ (указать цели, для которых определяется уполномоченное лицо) _____,

уполномоченным лицом выступает:

ФИО _____,

квартира № _____

Контактный телефон _____

паспорт _____ № _____,

выдан _____

2. Для целей исполнения полномочий, связанных

с _____ (указать цели, для которых определяется уполномоченное лицо) _____,

уполномоченным лицом выступает:

ФИО _____,

квартира № _____

Контактный телефон _____

паспорт _____ № _____,

выдан _____

и т. д.

Приложение, содержащее образец акта выполненных работ и (или) оказанных услуг

АКТ

о приемке оказанных услуг и выполненных работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

за _____ (период) _____ 20 ____ г.

« ____ » _____

г. _____

дата подписания акта

Мы, нижеподписавшиеся Уполномоченное лицо,

_____ (Ф.И.О., адрес, телефон)

действующее на основании решения общего собрания Собственников _____¹, и представители Управляющей организации _____

в лице

1. _____ (Ф.И.О., должность),

2. _____ (Ф.И.О., должность),

действующие на основании _____

в соответствии с Договором управления многоквартирным домом

от _____ № ____ составили настоящий акт о том, что

за период _____

Управляющей организацией в соответствии с отчетом об оказанных услугах и выполненных работах, составленным Управляющей организацией на дату _____ оказаны услуги и выполнены работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Замечания Уполномоченного лица: _____²

Настоящий акт является основанием для определения Управляющей организацией стоимости оказанных услуг и выполненных работ

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения и сокращения

Раздел 4
Условия о целях и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске представителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании общего имущества

Раздел 18
Условие об организации проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности сторон

Раздел 20
Условия о сроке действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания и хранения Договора

Раздел 1
Преамбула

Раздел 2
Общие положения

Раздел 3
Термины, определения
и сокращения

Раздел 4
Условия о целях
и предмете Договора

Раздел 5
Условия о перечне
работ и услуг

Раздел 6
Условие о допуске пред-
ставителей УО в помещение

Раздел 7
Условия о порядке изменения
перечня работ и услуг

Раздел 8
Условия о предоставлении
коммунальных услуг

Раздел 9
Условия о порядке
определения цены Договора

Раздел 10
Условия о порядке
определения размера платы

Раздел 11
Условия о порядке
внесения платы

Раздел 12
Условия о порядке
информ. взаимодействия

Раздел 13
Условия о порядке
рассмотрения жалоб

Раздел 14
Условия о порядке
предоставления отчетности

Раздел 15
Условия о сдаче-приемке
выполненных работ

Раздел 16
Условие о порядке
осуществления контроля

Раздел 17
Условия об использовании
общего имущества

Раздел 18
Условие об организации
проведения общих собраний

Раздел 19
Условия об ответственности
сторон

Раздел 20
Условия о сроке
действия Договора

Раздел 21
Порядок подписания
и хранения Договора

за период, указанный в настоящем акте. В соответствии с условиями Договора размер платы за содержание и ремонт жилого помеще-
ния подлежит перерасчету (уменьшению) на _____ .
Расчет прилагается.

Приложение к акту – Расчет суммы снижения размера платы, согла-
сованный Управляющей организацией и уполномоченным лицом.

Подписи сторон:

Уполномоченное лицо

_____ / _____ /

Представитель Управляющей организации

_____ / _____ /

¹ Указываются реквизиты протокола собрания, на котором принято решение
о выборе уполномоченного лица.

² Например, указываются услуги, работы, имеющие недостатки, а также возможно
указание срока исправления недостатков с последующим принятием работ (услуг),
которое осуществляется путем подписания настоящего акта Уполномоченным лицом
(с отметкой: замечания устранены, работы приняты).

