Иркутская область

Администрация города Ангарска

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

от 20.12.2013 № 2145-п

Об утверждении примерного договора управления многоквартирным домом, расположенным на территории муниципального образования город Ангарск

Для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирных домах, в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил 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», Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», руководствуясь Уставом города Ангарска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить примерный договор управления многоквартирным домом, расположенным на территории муниципального образования город Ангарск, в соответствии с приложением № 1 к настоящему постановлению.
2. Собственникам помещений, утвердившим на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме договор управления многоквартирным домом, включая общежития до вступления настоящего постановления не соответствующий действующему законодательству, рекомендовать привести утвержденные договоры управления многоквартирными домами, включая общежития в соответствие с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим постановлением.
3. Настоящее постановление вступает в силу с момента его официального опубликования (обнародования).
4. Опубликовать настоящее постановление в газете «Мой Ангарск».
5. Контроль исполнения настоящего постановления возложить на заместителя главы города Ангарска Щепину С.В.

И.о. главы города Федорова Е.Ю. Федорова

СОГЛАСОВАНО:

Наименование должности	Ф.И.О.	Дата поступления на согласование	Дата согласования	Подпись
Заместитель главы города Ангарска	С.В. Щепина			
Врио начальника ДЖКХиС администрации города Ангарска	С.В. Фоминых	17.12.13	17.12.13	
Начальник ДУМИ администрации города Ангарска	О.Б. Прокопьева	17.12.13	17.12.13	
Начальник юридического отдела администрации города Ангарска	Р.О. Прасолов	с заключением		
Вр.и.о. начальника отдела делопроизводства, работы с обращениями граждан администрации города Ангарска	Н.А. Кравченко	17.12.2013	17.12.2013	

РАССЫЛКА:

№ п/п	Наименование получателя	Кол-во экз.	Почтовый адрес (по необходимости)
1	Юридический отдел	1	
2	ДЖКХиС администрации г.Ангарска	2	
Итого:		3	

Отметка о необходимости направления проекта НПА в прокуратуру г. Ангарска для проведения правовой и антикоррупционной экспертизы:

Отметка (да/нет)	Ф.И.О. начальника юридического отдела	Дата проставления	Подпись
Да	Прасолов Р.О.		

Проект зарегистрирован в СЭД «ДЕЛО» под № ____

Трубач Ксения Александровна
(3955) 67 48 08

Приложение № 1
УТВЕРЖДЕН
постановлением администрации города Ангарска
от 20.12.13 № 2145-г

Примерный договор № _____
управления многоквартирным домом

город Ангарск «_____» _____ 201__ г.

_____, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, в лице директора _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Иркутская область, город Ангарск, квартал (микрорайон)_____, дом _____, с другой стороны, в дальнейшем при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от _____, утвердившего его условия.

1.2. Условия настоящего Договора определены Общим собранием Собственников помещений от «__» _____ 20__ года (протокол № ___) и являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственников в период срока действия настоящего Договора и с учётом его положений.

1.4. Понятия, применяемые в настоящем Договоре:

1.4.1. **собственник** – лицо, которому принадлежат права владения, пользования, распоряжения помещения, находящегося в многоквартирном доме;

1.4.2. **плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме** включает в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- взнос на капитальный ремонт;
- плату за коммунальные услуги.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников помещений в течение согласованного Договором срока за плату обязуется в границах эксплуатационной ответственности оказывать услуги по управлению многоквартирным домом и организовывать выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, находящемся по адресу: г. Ангарск, микрорайон (квартал)_____, д.____, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику и другим законным пользователя помещений в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность в соответствии со стандартами и правилами деятельности по управлению многоквартирными домами.

2.2. В соответствии с частью 1 ст. 161 ЖК РФ целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг проживающим в многоквартирном доме гражданам.

2.3. Состав общего имущества многоквартирного дома:

2.3.1. помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями комнат, квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование, обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме;

2.3.2. крыши;

2.3.3. ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

2.3.4. ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила и иные ограждающие ненесущие конструкции);

2.3.5. механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

2.3.6. земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства;

2.3.7. внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

2.3.8. внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

2.3.9. внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

2.3.10. иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома;

2.4. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, для его включения в состав общего имущества определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

2.5. В соответствии со ст. 36 ЖК РФ, пунктами 8 и 9 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от

13.08.2006 № 491, границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным являются:

2.5.1. на системах горячего и холодного водоснабжения: до первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков;

2.5.2. на системе канализации: плоскость раструба тройника;

2.5.3. по электрооборудованию: отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети;

2.5.4. по системе газоснабжения: до первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков;

2.5.5. по строительным конструкциям: внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру;

2.5.6. по отоплению: прибор отопления, при наличии запорно-регулировочных кранов на ответвлениях от стояков внутридомовой системы отопления либо на приборе отопления.

2.6. Перечень осуществляемых Управляющей организацией услуг и работ по управлению, содержанию общего имущества многоквартирного дома и их стоимость на момент заключения настоящего Договора приведен в Приложениях к Договору.

Данный перечень должен состоять из 2-х частей:

2.6.1. минимальный (обязательный) перечень, утвержденный Постановлением РФ (Приложение № 1);

2.6.2. дополнительный перечень, утвержденный общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (Приложение № 2).

2.7. Перечни услуг и работ по управлению, содержанию общего имущества многоквартирного дома ежегодно утверждается общим собранием Собственников помещений при утверждении плана работы Управляющей организации на очередной год и определении размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организации. Указанные перечни после их утверждения общим собранием Собственников помещений становится неотъемлемой частью настоящего Договора.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация обязана

3.1.1. Осуществлять надлежащее содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 1 «Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме»[1], а также иную деятельность, связанную с управлением многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора, в объеме средств, предоставленных Собственниками, или по их поручению Нанимателями.

Обеспечивать предоставление Собственникам и другим пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг установленного качества и в необходимом объеме, безопасных для жизни, здоровья потребителей и не причиняющих вреда их имуществу.

3.1.2. Обеспечивать постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества.

3.1.3. Организовать работу по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью Собственников, пользующимися помещениями в этом многоквартирном доме лицам, а также к порче их имущества.

---

[1] Данный перечень должен состоять из двух:
- минимального перечня (утвержденного Постановлением Правительства РФ);
- дополнительного (утвержденного общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме) к минимальному.

3.1.4. Обеспечивать выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, проведение определенных энергосервисными договорами, мероприятиями по энергоэффективности и решениями общих собраний Собственников помещений мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома.

3.1.5. Письменно информировать Собственников о всех мероприятиях, проводимых по вопросам, связанным с установкой, ремонтом и/или заменой общедомовых приборов учета.

3.1.6. Вести работы по обслуживанию включенных по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в состав общего имущества общедомовых приборов учета.

3.1.7. Совместно с Председателем Совета многоквартирного дома или уполномоченным представителем Собственников проводить регулярные (не реже двух раз в год) осмотры и проверки технического состояния общего имущества, инженерных коммуникаций и оборудования, строительных конструкций многоквартирного дома с извещением указанных лиц о дате и времени осмотра и/или проверки и составлением по результатам осмотров и проверок соответствующих актов.

3.1.8. Не позднее пяти дней с момента выполнения ремонтных работ представлять Председателю Совета многоквартирного дома или уполномоченному представителю Собственников для подписания в 2-х экземплярах Акт выполненных работ по ремонту общего имущества.

3.1.9. Обеспечить выполнение мер противопожарной безопасности многоквартирного дома.

3.1.10. Организовать и обеспечить круглосуточное и бесперебойное функционирование аварийно-диспетчерской службы (АДС), круглосуточный прием и учет заявок по телефонам от Собственников в случае возникновения аварийной ситуации.

3.1.11. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и т.д., которые подлежат экстренному устранению в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.12. В течение суток с участием Председателя Совета многоквартирного дома составлять в 2-х экземплярах Акты с указанием причины, места, времени начала и устранения аварии, видов выполненных работ, израсходованных материалов и их стоимости.

3.1.13. В случаях и порядке, установленных законодательством, с участием Председателя Совета многоквартирного дома составлять Акты о нарушении качества или о превышении установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ.

3.1.14. В сроки, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, информировать Собственников о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг, а также о причинах и предполагаемой продолжительности внеплановых перерывов в предоставлении коммунальных услуг и о предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества путем размещения информации на информационных стендах дома и представления письменного сообщения Председателю Совета многоквартирного дома.

3.1.15. Информировать в письменной форме Собственников об изменении размера платы за жилое помещение и (или) тарифов на коммунальные услуги путем размещения соответствующей информации в платежных документах и информационных стендах многоквартирного дома, а также представления информации Председателю Совета МКД.

3.1.16. Формировать и представлять Совету многоквартирного дома предложения по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту с экономическим расчетом расходов на их проведение, а также предложения относительно необходимости

проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту.

3.1.17. Готовить в соответствии с условиями настоящего Договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год перечней работ и услуг и размеров платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

3.1.18. Осуществлять начисление, сбор, перерасчет и перечисление платежей Собственников за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, платы за коммунальные услуги и дополнительные услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.1.19. По требованию Собственников в 10-дневный, если иное не установлено законом, предоставлять им надлежаще оформленные запрашиваемые документы (копии документов), связанных с исполнением настоящего Договора и с соблюдением требований действующего законодательства Российской Федерации.

3.1.20. Осуществлять рассмотрение жалоб и претензий потребителей на режим и качество предоставления коммунальных услуг в сроки установленные Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации.

3.1.21. В случае письменного обращения Собственников в течение 3 рабочих дней предоставлять ему справки установленной формы о начислениях и платежах на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг, а также иные справки, предусмотренные действующим законодательством.

3.1.22. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией сделок в рамках исполнения Договора.

3.1.23. На основании заявки Собственника или лиц, пользующихся на законных основаниях его помещением(ями) в многоквартирном доме, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.24. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику, т.е. не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям, без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.25 Вести и хранить проектную и техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, исполнительную, статистическую, хозяйственно-финансовую и иную документацию, связанную с исполнением настоящего Договора. В случае отсутствия технической и иной документации на многоквартирный дом либо ее части, данная документация подлежит восстановлению (изготовлению) за дополнительную оплату Собственниками.

3.2. **Управляющая организация имеет право**:

3.2.1. Самостоятельно в установленных нормативными документами и настоящим Договором пределах определять порядок и способ выполнения работ и услуг по содержанию, техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, в том числе привлекать к выполнению отдельных работ и услуг по настоящему договору третьих лиц, кроме услуг, связанных с начислением и порядком внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги, которые не могут быть поручены третьим лицам без соответствующего решения общего собрания Собственников помещений.

3.2.2. Получать вознаграждение за оказываемые услуги по управлению многоквартирным домом в размере и порядке, определенных настоящим Договором.

3.2.3. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором случаях и порядке.

3.2.4. В случае отсутствия показаний 26 числа расчетного месяца, управляющая организация вправе произвести начисление и выставить к оплате счет, исходя из правил установленных настоящим договором и действующим законодательством в отношении неисправного прибора. При передаче показаний в срок, менее чем 45 дней с 5 числа расчетного месяца, управляющая организация обязана произвести перерасчет исходя из показаний индивидуального прибора учета.

3.2.5. В случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов получать доступ в жилое помещение при возникновении аварийной ситуации, пожара, утечки газа, с обязательным составлением акта о доступе в жилое помещение и выполненных в помещении работах.

3.2.6. Требовать от Собственников помещений возмещения затрат на ремонт поврежденного по их вине общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.7. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим федеральным и региональным законодательством, муниципальными правовыми актами, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома.

4. Права и обязанности Собственников

4.1. **Собственники обязуются**:

4.1.1. Использовать помещения, находящиеся в их собственности, а также общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с их назначением, соблюдать права и законные интересы других Собственников, правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества собственников помещений, правила противопожарной безопасности, санитарные нормы и правила, правила пользования санитарно-техническим, электрическим и иным оборудованием, правила пользования бытовым газом.

4.1.2. Обеспечивать сохранность жилых помещений, поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, бережно относиться к санитарно-техническому оборудованию, жилому помещению, многоквартирному дому и объектам благоустройства.

4.1.3. На основании платежных документов Управляющей организации своевременно вносить плату услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также за коммунальные и прочие услуги;

4.1.4. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации, обслуживающих и подрядных организаций в принадлежащее им на праве собственности помещение для:

- снятия показаний индивидуального прибора учета энергии;
- осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении(ях);
- обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома;
- ликвидации аварии (в любое время суток).

4.1.5. Сообщать Управляющей организации обо всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, оборудования, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан, а также о других обстоятельствах, в том числе о совершенных правонарушениях, могущих отразиться на качестве исполнения работ и услуг по настоящему Договору.

4.1.6. В установленном порядке согласовывать с государственными органами и Управляющей организацией все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции зданий.

4.1.7. Сообщать Управляющей организации об изменении Собственника и о совершении сделок с принадлежащей им собственностью, находящейся в составе многоквартирного дома, в течение 7 календарных дней, с момента осуществления сделки.

4.1.9. Ежемесячно снимать показания индивидуальных приборов учета по состоянию на 20 число расчетного месяца и предоставлять их в Управляющую организацию, а при прямых расчетах – в ресурсоснабжающую организацию в срок до 25 числа расчетного месяца (если иные сроки не будут согласованы между сторонами). При непредставлении данных приборов учета объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным действующим законодательством Российской Федерации, с последующим перерасчетом на основании предоставленных документов.

4.1.10. При отсутствии или предполагаемом отсутствии в жилом помещении более 24 часов сообщить Управляющей организации контактные телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в жилое помещение в случае возникновения аварийной ситуации.

4.1.11. Сообщать Управляющей организации о переводе жилого помещения в нежилое и наоборот, а также о проведении переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

4.1.12. Дать согласие на обработку своих персональных данных и персональных данных своих несовершеннолетних детей в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

4.1.13. Исполнять иные обязанности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. Собственники имеют право:

4.2.1. Контролировать выполнение Управляющей организацией обязательств по настоящему договору в соответствии с установленными условиями и настоящим Договором.

4.2.2.Требовать от Управляющей организации составление актов нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании коммунальных услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2.3. Получать ежегодный отчет Управляющей организации об исполнении настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным в соответствии с перечнями услуг и работ по управлению, содержанию общего имущества многоквартирного дома.

4.2.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения ею своих обязанностей по настоящему Договору.

4.2.5. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством.

4.2.6. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

5. Цена договора и порядок определения платы за жилое помещение

5.1.Цена Договора определяется:

- стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества (в соответствии с утвержденными минимальным и дополнительным перечнями);

- стоимостью услуг и работ по управлению многоквартирным домом;

- стоимостью коммунальных услуг.

5.2. Для Собственников помещений в многоквартирном доме плата за содержание и ремонт жилого помещения по настоящему Договору составляет: _____рублей за один кв.м общей площади помещения Собственника в месяц. Для нанимателя помещений муниципального жилищного фонда плата за содержание и ремонт жилого помещения по настоящему Договору составляет: _____рублей за один кв.м общей площади занимаемого помещения в месяц. Размер платы за пользование жилым помещением (плата за наем) определяется на основании нормативных актов органов местного самоуправления. Плата за наем изменяется в соответствии с принимаемыми нормативными актами органов местного самоуправления.

5.3. При наличии в помещениях индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета и при отсутствии коллективных (общедомовых) приборов учета размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденным в соответствии с действующим законодательством.

5.5. В случае неисправности индивидуального прибора учета плата за коммунальные услуги определяется исходя из среднемесячного потребления коммунальных ресурсов, определенных исходя из показаний прибора за последние 6 месяцев, при условии сообщения о неисправности в Управляющую организацию и производства ремонта в течение 45 дней с момента возникновения неисправности. При превышении указанного срока для производства ремонта прибора учета для расчета применяются правила, предусмотренные для помещений, не оборудованных индивидуальными приборами учета.

5.6. При наличии прибора учета потребления коммунальных услуг в помещении Собственников, Управляющая организация производит расчет платы за коммунальные услуги по правилам, предусмотренным для помещений, не оборудованных индивидуальными приборами учета, в следующих случаях:

- отсутствие сведений об установке прибора учета, а также о его показаниях свыше 45 дней;

- отсутствие уведомления Управляющей организации о неисправности индивидуального прибора учета свыше одного месяца;

- нарушение пломбировки прибора учета;

- иные нарушения правил эксплуатации индивидуального прибора учета.

5.7. При оборудовании помещений в многоквартирном доме частично или полностью индивидуальными и (или) квартирными приборами учета в оплату, вносимую по показаниям индивидуальных приборов учета, включаются расходы по потреблению коммунальных услуг, необходимых для содержания общего имущества дома, согласно нормативному расчету в соответствии с действующим законодательством.

5.8. Плата за ремонт и содержание жилого помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до двадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.9. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании соответствующих платежных документов.

5.10. Размер платы за ремонт и содержание жилого помещения, и Перечень услуг и работ по содержанию многоквартирного дома действуют в течение одного года и не подлежит изменению чаще одного раза в год. При определении размера платы за ремонт и содержание жилья приоритетным является решение общего собрания собственников, принятое с учетом предложений управляющей организации. Размер платы на текущий год отражается в протоколе общего собрания собственников помещений.