**6. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА И РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ**

Существуют законодательные требования к структуре платы «за жилое помещение» - платы за управление многоквартирным домом, услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядку внесения платы по договору управления многоквартирным домом (см. раздел «Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги. Порядок внесения платы» в Справочнике).

**Цена договора управления многоквартирным домом** включает в себя стоимость:

1. услуг и работ по управлению многоквартирным домом;

2. услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;

3. работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

4. коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

5. *коммунальных услуг, в том числе услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами (в случае если управляющая организация является исполнителем коммунальных услуг);*

6. *услуг, связанных с формированием фонда капитального ремонта, организацией, проведением капитального ремонта, контролем и приемкой услуг и работ по капитальному ремонту.*

*Рекомендации:* при использовании предложенного подхода к определению в договоре перечня услуг и работ с разделением их на группы в зависимости от постоянного (планового) или внепланового их оказания или выполнения (см. предложения к разделу договора «Перечень услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Порядок изменения перечня услуг и работ») для каждой группы услуг и работ может применяться специальный порядок определения размера платы при заключении договора и порядок изменения такой платы в течение срока договора (см. схему).

*Возможные варианты определения цены договора в части услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества* связаны со степенью детализации информации о стоимости услуг и работ, которые предоставляет управляющая организация:

**Вариант 1:** управляющая организация предлагает общую стоимость услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества (обычно в расчете на 1 кв. метр площади помещений в доме) без выделения стоимости отдельных «групп» услуг и работ (управление, содержание, текущий ремонт) или стоимости отдельных услуг или работ. Иначе говоря, управляющая организация и собственники договариваются о размере платы за весь «пакет» услуг и работ.

Необходимо учитывать, что при данном варианте в случае ненадлежащего качества отдельных услуг или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества изменение размера платы (штраф) за такую услугу или работу в соответствии с в порядком, установленном Правительством Российской Федерации[[1]](#footnote-1), невозможно. В договоре необходимо определить, в каком случае (при каких нарушениях) и в каком размере от общей стоимости услуг и работ управляющей организацией выплачивается штраф собственникам помещений в доме.

**Вариант 2:**управляющая организация предлагает стоимость своих услуг и работ отдельно по «группам» - за управление многоквартирным домом, за содержание общего имущества, за текущий ремонт.

**Вариант 3:**управляющая организация предоставляет сведения о стоимости каждой своей услуги или работы, что позволяет рассчитать размер расходов на плановые услуги и работы по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества в многоквартирном доме с учетом характеристик многоквартирного дома (условно, смету расходов).Для финансирования работ по текущему ремонту общего имущества, а также внеплановых работ по устранению нарушений, которые в соответствии с требованиями законодательства должны проводиться незамедлительно при обнаружении нарушений, за счет установленных размеров платежей на эти цели могут формироваться фонд текущих ремонтов и резервный фонд (см. схему).

**Порядок изменения размера платы**

**-**не изменяется

**-** ежегодно индексируется

**-** пересматривается под стоимость нового плана ремонтов

Схема. Предлагаемая структура платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и варианты изменения размера платы по ее составляющим

**Размер платы**

**-** фиксированный

**-** рассчитывается исходя из стоимости запланированных ремонтов

**Порядок изменения размера платы по Договору**

*Возможные варианты изменения размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту* общего имущества:

**Вариант 1.** Размер платы фиксированный и не изменяется в течение срока Договора.

**Вариант 2.** Размер платы изменяется ежегодно или при возникновении определенных договором обстоятельств.

*Основаниями для изменения размера платы*, установленными Договором, могут быть:

* **решение общего собрания** собственников на основании предложения управляющей организации, включающего обоснование для изменения размера платы;
* **ежегодная индексация** стоимости услуг и работ по управлению Многоквартирным домом и содержанию и текущему ремонту общего имущества с применением официально установленного индекса-дефлятора;
* изменение размера платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме до размера платы, устанавливаемого органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда (в случае, если размер платы по Договору установлен равным плате для нанимателей или собственников, не выбравших способ управления многоквартирным домом).

**Основания для внесения платы** – платежные документы в письменной форме или информация в электронном виде, размещаемая в информационных системах, в личных кабинетах собственников на сайте управляющей компании, на сайте Единого Информационно-Расчетного центра и/или других информационных системах.

**Возможные варианты внесения собственниками платы по договору:**

а) срок внесения платы – установленный Жилищным кодексом или иной срок, установленный договором по решению общего собрания;

б) способ оплаты – безналичный и (или) наличными средствами; на счет управляющей организации или счет ее платежного агента.

**Возможные условия** по определению статуса денежных средств, уплаченных собственниками управляющей организации: в каком случае эти денежных средства являются оплатой за оказанные услуги и выполненные работы, а в каких случаях – это авансовые платежи.

**Вариант1.** Все платежи собственников по умолчанию становятся денежными средствами управляющей организации.

**Вариант 2.** Часть средств от платежей собственников за услуги и работы по управлению многоквартирным домом и содержание общего имущества становится денежными средствами управляющей организации, а часть средств, уплачиваемых на проведение текущего ремонта, является авансовыми платежами до подписания акта приемки выполненных работ по текущему ремонту.

**Вариант 3**. Часть средств от платежей собственников за услуги по управлению многоквартирным домом становится денежными средствами управляющей организации; средства, предназначенные для услуг и работ по содержанию общего имущества, становятся средствами управляющей организации после подписания ежемесячно акта приемки оказанных услуг и работ; часть средств, уплачиваемых на проведение текущего ремонта, является авансовыми платежами до подписания акта приемки выполненных работ по текущему ремонту.

Для обеспечения контроля за расходованием средств, внесенных собственниками, может быть предусмотрено **условие об открытии управляющей организацией на свое имя отдельного банковского счета для учета поступления и расходования средств по Договору**.

**ФОРМУЛИРОВКИ ДЛЯ текста договора**

*Выберите и вставьте в проект договора наиболее подходящий для вашего случая вариант из ниже следующих:*

**Вариант 1–** общая цена за весь «пакет» услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

\_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_

C:\Users\sirotina\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet Files\Content.IE5\1V1VQKFW\scissors-silhouette-1479486205mig[1].jpg

**6. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт общего имущества и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок изменения и внесения платы**

6.1. Цена настоящего Договора включает в себя стоимость:

6.1.1. Услуг по управлению Многоквартирным домом, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору (*или в пункте …. Договора*);

6.1.2. Плановых и Внеплановых услуг и работ по содержанию Общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в Приложениях 4 и 5 к настоящему Договору (*или в пунктах …. Договора*);

6.1.3. Работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в Приложении 6 (или в пункте … настоящего Договора);

6.1.4. Коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании Общего имущества в Многоквартирном доме;

*6.1.5. Коммунальных услуг, указанных в пункте …. настоящего Договора (в случае если управляющая организация является исполнителем коммунальных услуг)*.

*6.1.6. Услуг, связанных с формированием фонда капитального ремонта, организацией, проведением капитального ремонта, контролем и приемкой услуг и работ по капитальному ремонту, указанных в Приложении 7 к настоящему Договору* (*или в пунктах…Договора*).

6.2. Стоимость услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту Общего имущества (Приложения 3, 4, 5 к Договору) за календарный год (месяц) определяется исходя из стоимости указанных услуг и работ в расчете на 1 кв. м площади жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме (за исключением помещений, входящих в состав Общего имущества) и общей площади таких помещений (\_\_\_\_\_\_\_ кв. м).

6.2.1. Стоимость услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту Общего имущества в расчете на 1 кв. м площади жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме на момент заключения настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей в месяц.

6.2.2. Стоимость услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме по настоящему Договору на момент заключения Договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) тыс. рублей в месяц, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) тыс. рублей в год.

6.3. Размер ежемесячной платы каждого из Собственников по настоящему Договору за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту Общего имущества определяется исходя из стоимости услуг и работ, указанной в пункте 6.2.1 Договора, и общей площади принадлежащего Собственнику помещения (помещений) в Многоквартирном доме.

6.4. Стоимость услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту Общего имущества, указанная в пункте 6.2.1 Договора,

*Варианты:*

а) *определена на весь срок исполнения настоящего Договора и не может изменяться в ходе его исполнения. Все риски, связанные с изменением стоимости оказания услуг и выполнения работ, в том числе в связи с инфляцией, на протяжении действия настоящего Договора несет Управляющая организация.*

*б) ежегодно изменяется, начиная с первого месяца календарного года, путем умножения на официально установленный индекс-дефлятор;*

в) *может быть изменена решением общего собрания Собственников по предложению Управляющей организации;*

*г) изменяется в случае изменения размера платы за жилое помещение (в части размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме), устанавливаемого органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда. Стоимость услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме (пункт 6.1.1.) изменяется до размера указанной платы нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда, начиная с месяца, следующего за принятием соответствующего решения органом местного самоуправления.*

6.5. Размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании Общего имущества в Многоквартирном доме (пункт 6.1.4 настоящего Договора),определяется в соответствии с порядком, установленным законодательством (частью 9.2 (*или 9.3*) статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации).

6.6. Размер платы за коммунальные услуги (пункт 6.1.5) определяется в соответствии с порядком, установленным законодательством (части 1 и 2 статьи 157 Жилищного кодекса Российской Федерации) *(в случае если управляющая организация является исполнителем коммунальных услуг)*.

6.7.*Стоимость услуг, связанных с формированием фонда капитального ремонта, организацией, проведением капитального ремонта, контролем и приемкой услуг и работ по капитальному ремонту*, *в расчете на 1 кв. м площади жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме на момент заключения настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей в месяц.*

6.8. Размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании Общего имущества в Многоквартирном доме, размер платы за коммунальные услуги изменяются при изменении тарифов на коммунальные услуги (ресурсы).

6.9. Уведомление об изменении размера платы за управление, содержание и текущий ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме, размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании Общего имущества в Многоквартирном доме, размера платы за коммунальные услуги, *платы за услуги, связанные с формированием фонда капитального ремонта и проведением капитального ремонта*, осуществляется Управляющей организацией путем

*Варианты:*

*а) размещения сообщения в помещениях Многоквартирного дома, доступных для всех Собственников, в течение 10 календарных дней с даты возникновения обстоятельств, приведших к указанным изменениям, с указанием основания для изменения размера платы в соответствии с условиями настоящего Договора;*

*б) информирования об изменения размера платы с указанием основания для такого изменения в соответствии с условиями настоящего Договора в платежных документах, направляемых Собственникам для оплаты услуг и работ за первый месяц применения нового размера платы (или за месяц, предшествующий применению нового размера платы).*

6.9. Порядок внесения Собственниками помещений платы по настоящему Договору:

6.9.1. Плата за услуги и работы по настоящему Договору вносится каждым Собственником ежемесячно не позднее 10 числа календарного месяца, следующего за истекшим месяцем (*или в срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*).

6.9.2. Плата за услуги и работы по настоящему Договору вносится Собственником на основании

*Варианты:*

*а) платежных документов в письменной форме, направленных по адресу помещения Собственника;*

б) *платежных документов в электронной форме, размещенных в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ);*

*в) информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, размещенной в ГИС ЖКХ*

*или в информационной системе:* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

*или в личном кабинете Собственника на сайте Управляющей организации;*

*или в личном кабинете Собственника на сайте Единого информационно-расчетного центра (далее – ЕИРЦ).*

6.9.3. Платежные документы в электронной форме могут направляться (*или направляются*) Собственнику по адресу электронной почты, предоставленному Собственником Управляющей организации.

6.9.4. Платежные документы представляются Собственникам, *информация о размере платы размещается в ГИС ЖКХ, информационной системе, в личных кабинетах Собственников* не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем (*или в срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*) на банковский счет Управляющей организации,

*Варианты:*

*а) указанный в настоящем Договоре;*

*б) открытый Управляющей организацией для расчетов по настоящему Договору.*

6.10. Плата за услуги и работы по настоящему Договору вносится каждым Собственником

*Варианты (ненужное исключить):*

*а) в безналичном порядке на банковский счет Управляющей организации, указанный в настоящем Договоре и платежных документах;*

*б) в безналичном порядке на банковский счет платежного агента Управляющей организации, указанный в платежных документах;*

*в) в безналичном порядке или наличными денежными средствами в кассу Управляющей организации или в кассу ЕИРЦ*

*г) в безналичном порядке через личный кабинет Собственника на сайте Управляющей организации или сайте ЕИРЦ.*

\_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_

C:\Users\sirotina\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet Files\Content.IE5\1V1VQKFW\scissors-silhouette-1479486205mig[1].jpg

**Вариант 2 -** управляющая организация предлагает стоимость своих услуг и работ отдельно по «группам» - за управление многоквартирным домом, за содержание общего имущества, за текущий ремонт. «Резервный фонд» для оплаты внеплановых работ не создается.

C:\Users\sirotina\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet Files\Content.IE5\1V1VQKFW\scissors-silhouette-1479486205mig[1].jpg\_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_

**6. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт общего имущества и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок изменения и внесения платы.**

6.1. Цена настоящего Договора включает в себя стоимость:

6.1.1. Услуг по управлению Многоквартирным домом, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору (*или в пункте …. Договора*);

6.1.2. Плановых услуг и работ по содержанию Общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в Приложении 4 к Договору (*или в пункте …. Настоящего Договора*);

6.1.3. Работ по текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в Приложении 6 к Договору (*или пункте ….. настоящего Договора*);

6.1.4. Коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании Общего имущества в Многоквартирном доме;

6.1.5. Коммунальных услуг, указанных в пункте …. настоящего Договора (*в случае если управляющая организация является исполнителем коммунальных услуг*).

*6.1.6. Услуг, связанных с формированием фонда капитального ремонта, организацией, проведением капитального ремонта, контролем и приемкой услуг и работ по капитальному ремонту, указанных в Приложении 7 к настоящему Договору* (*или в пунктах…Договора*).

6.2. Стоимость услуг по управлению Многоквартирным домом (пункт 6.1.1) за календарный год (месяц) определяется исходя из стоимости обязательных услуг по управлению Многоквартирным домом (раздел 1 Приложения 3 к настоящему Договору)и дополнительных услуг по управлению Многоквартирным домом (раздел 2 Приложения 3 к настоящему Договору) в расчете на 1 кв. м площади жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме и общей площади таких помещений (\_\_\_\_\_\_ кв. м).

6.2.1.Стоимость Обязательных услуг по управлению Многоквартирным домом в расчете на 1 кв. м площади жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме на момент заключения настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей в месяц.

6.2.2.Стоимость Дополнительных услуг по управлению Многоквартирным домом в расчете на 1 кв. м площади жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме на момент заключения настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей в месяц.

6.2.3. Размер ежемесячной платы каждого из Собственников за услуги по управлению Многоквартирным домом определяется исходя из стоимости Обязательных услуг и стоимости Дополнительных услуг, указанных соответственно в пунктах 6.2.1 и 6.2.2, и общей площади принадлежащего Собственнику помещения (помещений) в Многоквартирном доме.

6.3. Стоимость услуг и работ по содержанию Общего имущества в Многоквартирном доме (пункт 6.1.2) за календарный год (месяц) определяется исходя из стоимости данных услуг и работ в расчете на 1 кв. м площади жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме и общей площади таких помещений (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м).

6.3.1. Стоимость услуг и работ по содержанию Общего имущества в расчете на 1 кв. м площади жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме на момент заключения настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) рублей в месяц.

6.3.2. Размер ежемесячной платы каждого из Собственников за услуги и работы по содержанию Общего имущества определяется исходя из стоимости услуг и работ, указанной в п. 6.3.1, и общей площади принадлежащего Собственнику помещения (помещений) в Многоквартирном доме.

6.4. Стоимость работ по текущему ремонту Общего имущества (п. 6.1.3) определяется согласованной с *Советом Многоквартирного дома* сметой выполнения каждой из работ, включенных в *утвержденный Общим собранием* (*или Советом Многоквартирного дома*) годовой план текущего ремонта Общего имущества, исходя из размера фонда текущего ремонта, формируемого за счет ежемесячной платы Собственников на текущий ремонт Общего имущества.

6.5. Размер ежемесячной платы каждого из Собственников на текущий ремонт Общего имущества на момент заключения настоящего Договора в расчете на 1 кв. метр жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей в месяц.

6.6. Стоимость Внеплановых работ, незамедлительно выполняемых в случае выявления нарушений и неисправностей Общего имущества (Приложение 5), определяется подтвержденными фактическими затратами Управляющей организации на выполнение таких работ.

6.7. Внеплановые работы оплачиваются

*Варианты:*

*а) за счет средств фонда текущего ремонта с соответствующим сокращением перечня запланированных на текущий год работ по текущему ремонту;*

*б) путем внесения единовременных платежей в размере, определенном исходя из подтвержденных фактических затрат Управляющей организации на проведение внеплановых работ.*

6.8. Стоимость Обязательных услуг по управлению Многоквартирным домом (раздел 1 Приложения 3 к настоящему Договору), стоимость услуг и работ по содержанию Общего имущества в Многоквартирном доме (Приложение 4), указанные соответственно в пунктах 6.2.1 и 6.3.1 настоящего Договора,

*Варианты:*

*а) определены на весь срок исполнения настоящего Договора и не могут изменяться в ходе его исполнения. Все риски, связанные с изменением стоимости оказания услуг и выполнения работ, в том числе в связи с инфляцией, на протяжении действия настоящего Договора несет Управляющая организация.*

*б) ежегодно изменяются, начиная с первого месяца календарного года, путем умножения на официально установленный индекс-дефлятор;*

*в) могут быть изменены решением общего собрания Собственников по предложению Управляющей организации;*

*г) изменяются в случае изменения размера платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, устанавливаемого органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда. Стоимость обязательных услуг по управлению Многоквартирным домом, стоимость услуг и работ содержанию Общего имущества в Многоквартирном доме изменяется до размера стоимости указанных услуг и работ в плате нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда, начиная с месяца, следующего за принятием соответствующего решения органом местного самоуправления.*

6.9. Стоимость Дополнительных услуг по управлению Многоквартирным домом (раздел 2 Приложения 3 к настоящему Договору) может изменяться не чаще одного раза в год в случае изменения перечня и (или) стоимости таких услуг решением общего собрания Собственников по предложению Управляющей организации.

6.10. Размер платы на текущий ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме, указанной в пункте 6.5 настоящего Договора,

*Варианты:*

*а) определен на весь срок исполнения настоящего Договора и не может изменяться в ходе его исполнения;*

*б) ежегодно изменяется, начиная с первого месяца календарного года, путем умножения на официально установленный индекс-дефлятор;*

*в) может ежегодно изменяться решением Общего собрания по предложению Управляющей организации в соответствии с предлагаемым планом текущих ремонтов Общего имущества в Многоквартирном доме на очередной год (предстоящий период).*

6.11. Размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании Общего имущества в Многоквартирном доме (пункт 6.1.4 настоящего Договора),определяется в соответствии с порядком, установленным законодательством (частью 9.2 (*или 9.3*) статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации).

6.12. Размер платы за коммунальные услуги (пункт 6.1.5) определяется в соответствии с порядком, установленным законодательством (части 1 и 2 статьи 157 Жилищного кодекса Российской Федерации) *(в случае если управляющая организация является исполнителем коммунальных услуг)*.

6.13.*Стоимость услуг, связанных с формированием фонда капитального ремонта, организацией, проведением капитального ремонта, контролем и приемкой услуг и работ по капитальному ремонту*, *в расчете на 1 кв. м площади жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме на момент заключения настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей в месяц.*

6.14. Размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании Общего имущества в Многоквартирном доме, размер платы за коммунальные услуги изменяются при изменении тарифов на коммунальные услуги (ресурсы).

6.15. Уведомление об изменении размера платы за управление, содержание и текущий ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме, размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании Общего имущества в Многоквартирном доме, размера платы за коммунальные услуги, *платы за услуги, связанные с формированием фонда капитального ремонта и проведением капитального ремонта*, осуществляется Управляющей организацией путем

*Варианты:*

*а) размещения сообщения в помещениях Многоквартирного дома, доступных для всех Собственников, в течение 10 календарных дней с даты возникновения обстоятельств, приведших к указанным изменениям, с указанием основания для изменения размера платы в соответствии с условиями настоящего Договора;*

*б) информирования об изменения размера платы с указанием основания для такого изменения в соответствии с условиями настоящего Договора в платежных документах, направляемых Собственникам для оплаты услуг и работ за первый месяц применения нового размера платы (или за месяц, предшествующий применению нового размера платы).*

6.16. Порядок внесения Собственниками помещений платы по настоящему Договору:

6.16.1. Плата за услуги и работы по настоящему Договору вносится каждым Собственником ежемесячно не позднее 10 числа календарного месяца, следующего за истекшим месяцем (*или в срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*) на банковский счет Управляющей организации,

*Варианты:*

*а) указанный в настоящем Договоре;*

*б) открытый Управляющей организацией для расчетов по настоящему Договору.*

6.16.2. Плата за услуги и работы по настоящему Договору вносится Собственником на основании

*Варианты:*

*а) платежных документов в письменной форме, направленных по адресу помещения Собственника;*

б) *платежных документов в электронной форме, размещенных в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ);*

*в) информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, размещенной в ГИС ЖКХ*

*или в информационной системе:* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

*или в личном кабинете Собственника на сайте Управляющей организации;*

*или в личном кабинете Собственника на сайте Единого информационно-расчетного центра (далее – ЕИРЦ).*

6.16.3. Платежные документы в электронной форме могут направляться (*или направляются*) Собственнику по адресу электронной почты, предоставленному Собственником Управляющей организации.

6.16.4. Платежные документы представляются Собственникам, *информация о размере платы размещается в ГИС ЖКХ, информационной системе, в личных кабинетах Собственников* не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем (*или в срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*).

6.17. Плата за услуги и работы по настоящему Договору вносится каждым Собственником

*Варианты:*

*а) в безналичном порядке на банковский счет Управляющей организации, указанный в настоящем Договоре и платежных документах;*

*б) в безналичном порядке на банковский счет платежного агента Управляющей организации, указанный в платежных документах;*

*в) в безналичном порядке или наличными денежными средствами в кассу Управляющей организации или в кассу ЕИРЦ*

*г) в безналичном порядке через личный кабинет Собственника на сайте Управляющей организации или сайте ЕИРЦ.*

\_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_

C:\Users\sirotina\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet Files\Content.IE5\1V1VQKFW\scissors-silhouette-1479486205mig[1].jpg

**Вариант 3 -** управляющая организация предоставляет сведения о стоимости каждой своей услуги или работы, что позволяет рассчитать размер расходов на управление, содержание и ремонт общего имущества с учетом характеристик многоквартирного дома (условно, смету расходов).

C:\Users\sirotina\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet Files\Content.IE5\1V1VQKFW\scissors-silhouette-1479486205mig[1].jpg\_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_

**6. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт общего имущества и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок изменения и внесения платы.**

6.1. Цена Договора включает в себя стоимость:

6.1.1. услуг по управлению Многоквартирным домом, указанных в Приложении 3 к Договору (*или в пункте …. Договора*);

6.1.2. услуг и работ по содержанию Общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в Приложении 4 и 5 к Договору *(или в пункте …. Договора*);

6.1.3. работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в Приложении 6 к Договору *(или в пункте …. Договора*);

6.1.4 внеплановых работ, указанных в Приложении 5 к Договору (в случае их выполнения);

6.1.5. коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в Многоквартирном доме;

6.1.6. коммунальных услуг, указанных в пункте …. Договора (*в случае если управляющая организация является исполнителем коммунальных услуг*);

*6.1.6. услуг, связанных с формированием фонда капитального ремонта, организацией, проведением капитального ремонта, контролем и приемкой услуг и работ по капитальному ремонту, указанных в Приложении 7 к настоящему Договору* (*или в пунктах… Договора*).

6.2. Стоимость услуг по управлению Многоквартирным домом (Приложение 3), услуг и работ по содержанию Общего имущества в Многоквартирном доме(Приложение 4) за календарный год, месяц и в расчете на 1 кв. м площади жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме (за исключением помещений, входящих в состав общего имущества) приведена в Приложении 9.

6.3.На момент заключения Договора стоимость услуг по управлению Многоквартирным домом составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей в месяц, стоимость услуг и работ по содержанию Общего имущества в Многоквартирном доме составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей в месяц в расчете на 1 кв. м площади жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме.

6.4. Размер ежемесячной платы каждого из Собственников за услуги по управлению Многоквартирным домом, услуги и работы по содержанию Общего имущества в Многоквартирном доме определяется исходя из стоимости услуг и работ, указанной в пункте 6.3 настоящего Договора, и общей площади принадлежащего Собственнику помещения (помещений) в Многоквартирном доме.

6.5. Стоимость работ по текущему ремонту Общего имущества (Приложение 6) определяется исходя из согласованной с *Советом Многоквартирного дома* сметы выполнения каждой из работ, включенных в *утвержденный Общим собранием (или Советом Многоквартирного дома)* годовой (*трехлетний, пятилетний*) план текущего ремонта Общего имущества.

6.6.Размер ежегодно формируемого фонда текущего ремонта определяется исходя из

*Варианты:*

*а) установленного размера платы на текущий ремонт в расчете на 1 кв. метр помещений Собственников;*

*б) стоимости работ по текущему ремонту, включенных в годовой* (*трехлетний, пятилетний*) *план текущего ремонта.*

6.7. Размер ежемесячной платы каждого из Собственников на текущий ремонт Общего имущества на момент заключения Договора в расчете на 1 кв. метр жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей в месяц.

6.8. Стоимость Внеплановых работ, незамедлительно выполняемых в случае выявления нарушений и неисправностей Общего имущества (Приложение 5), определяется подтвержденными фактическими затратами Управляющей организации на выполнение таких работ.

6.9. Внеплановые работы оплачиваются за счет средств резервного фонда, формирующегося за счет специального взноса на его формирование, размер которого на момент заключения договора составляет\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей в месяц. *Резервный фонд создается в размере\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) тысяч рублей.*

6.10. Размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании Общего имущества в Многоквартирном доме (пункт 6.1.4 настоящего Договора),определяется в соответствии с порядком, установленным законодательством (частью 9.2 (*или 9.3*) статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации).

6.11. Размер платы за коммунальные услуги (пункт 6.1.5) определяется в соответствии с порядком, установленным законодательством (части 1 и 2 статьи 157 Жилищного кодекса Российской Федерации) *(в случае если управляющая организация является исполнителем коммунальных услуг)*.

6.12.*Стоимость услуг, связанных с формированием фонда капитального ремонта, организацией, проведением капитального ремонта, контролем и приемкой услуг и работ по капитальному ремонту*, *в расчете на 1 кв. м площади жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме на момент заключения настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей в месяц.*

6.13. Цена услуг по управлению Многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию Общего имущества в Многоквартирном доме в расчете на единицу услуг, работ, приведенная в Приложении 9,

*Варианты:*

*а) определена на весь срок исполнения настоящего Договора и не может изменяться в ходе его исполнения. Все риски, связанные с изменением стоимости оказания услуг и выполнения работ, в том числе в связи с инфляцией, на протяжении действия настоящего Договора несет Управляющая организация;*

*б) ежегодно изменяется, начиная с первого месяца календарного года, путем умножения на официально установленный индекс-дефлятор.*

*в) может быть изменена решением общего собрания Собственников по предложению Управляющей организации.*

6.14. Размер платы за услуги по управлению Многоквартирным домом, услуги и работы по содержанию Общего имущества в Многоквартирном доме по настоящему Договору изменяется в случае изменения перечня услуг и работ *и (или) цены услуг и работ в соответствии с пунктом … настоящего Договора*, но не чаще одного раза в год.

6.15. Размер платы на текущий ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме, указанной в пункте 6.7 настоящего Договора,

*Варианты:*

*В случае установления фиксированного размера платы на текущий ремонт, не связанного со стоимостью плановых работ:*

*а) определен на весь срок исполнения Договора и не может изменяться в ходе его исполнения;*

*б) ежегодно изменяется, начиная с первого месяца календарного года, путем умножения на официально установленный индекс-дефлятор;*

*В случае установления размера платы на текущий ремонт, исходя из стоимости годового плана текущего ремонта:*

*в) ежегодно изменяется решением Общего собрания исходя из утвержденного Общим собранием (или Советом многоквартирного дома) годового плана текущих ремонтов Общего имущества в Многоквартирном доме и сметной стоимости запланированных работ.*

6.16. Уплата Собственниками специального взноса на формирование резервного фонда (пункт 6.9 Договора)

*Варианты:*

*В случае если размер резервного фонда не устанавливается:*

*осуществляется в течение всего срока действия Договора. При этом если в истекшем году средства резервного фонда не использовались для проведения внеплановых работ или расходы на внеплановые работы не превышали размера резервного фонда, формируемого в течение года, остаток средств резервного фонда направляется в фонд текущих ремонтов. В случае если расходы на проведение внеплановых работ превышали средства резервного фонда, компенсация расходов Управляющей организации на их проведение осуществляется за счет последующего внесения специальных взносов. В случае если до окончания срока действия настоящего Договора расходы Управляющей организации на проведение внеплановых работ не могут быть компенсированы за счет средств резервного фонда, Собственники дополнительно вносят единовременный платеж для компенсации разницы между фактически понесенными Управляющей организацией затратами и средствами резервного фонда.*

*В случае если установлен размер формируемого резервного фонда:*

*приостанавливается при достижении установленного размера резервного фонда (пункт 6.9 Договора). При расходовании средств резервного фонда на выполнение внеплановых работ уплата Собственниками помещений специального взноса возобновляется до восстановления резервного фонда до установленного размера.*

6.17. Платежи Собственников на текущий ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме, специальные взносы в резервный фонд являются авансовыми платежами и учитываются Управляющей организацией отдельно от платежей на управление и содержание Общего имущества. Средства, сформированные за счет платежей на текущий ремонт, специальных взносов в резервный фонд, становятся средствами Управляющей организации после подписания соответствующих актов приемки работ по текущему ремонту, внеплановых работ.

6.18. По окончании срока действия настоящего Договора неизрасходованные средства фонда текущего ремонта, резервного фонда перечисляются Управляющей организацией в фонд капитального ремонта Многоквартирного дома, формирующегося *на специальном счете (или на счете регионального оператора капитального ремонта)*.

6.19. Размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании Общего имущества в Многоквартирном доме, размер платы за коммунальные услуги изменяются при изменении тарифов на коммунальные услуги (ресурсы).

6.20. Уведомление об изменении размера платы за управление, содержание и текущий ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме, размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании Общего имущества в Многоквартирном доме, размера платы за коммунальные услуги, *платы за услуги, связанные с формированием фонда капитального ремонта и проведением капитального ремонта*, осуществляется Управляющей организацией путем

*Варианты:*

*а) размещения сообщения в помещениях Многоквартирного дома, доступных для всех Собственников, в течение 10 календарных дней с даты возникновения обстоятельств, приведших к указанным изменениям, с указанием основания для изменения размера платы в соответствии с условиями настоящего Договора;*

*б) информирования об изменения размера платы с указанием основания для такого изменения в соответствии с условиями настоящего Договора в платежных документах, направляемых Собственникам для оплаты услуг и работ за первый месяц применения нового размера платы (или за месяц, предшествующий применению нового размера платы).*

6.21. Порядок внесения Собственниками помещений платы по настоящему Договору:

6.21.1. Плата за услуги и работы по настоящему Договору вносится каждым Собственником ежемесячно не позднее 10 числа календарного месяца, следующего за истекшим месяцем (*или в срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*) на банковский счет Управляющей организации,

*Варианты:*

*а) указанный в настоящем Договоре;*

*б) открытый Управляющей организацией для расчетов по настоящему Договору.*

6.21.2. Плата за услуги и работы по настоящему Договору вносится Собственником на основании

*Варианты:*

*а) платежных документов в письменной форме, направленных по адресу помещения Собственника;*

б) *платежных документов в электронной форме, размещенных в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ);*

*в) информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, размещенной в ГИС ЖКХ*

*или в информационной системе:* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

*или в личном кабинете Собственника на сайте Управляющей организации;*

*или в личном кабинете Собственника на сайте Единого информационно-расчетного центра (далее – ЕИРЦ).*

6.21.3. Платежные документы в электронной форме могут направляться (*или направляются*) Собственнику по адресу электронной почты, предоставленному Собственником Управляющей организации.

6.21.4. Платежные документы представляются Собственникам, *информация о размере платы размещается в ГИС ЖКХ, информационной системе, в личных кабинетах Собственников* не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем (*или в срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*).

6.22. Плата за услуги и работы по настоящему Договору вносится каждым Собственником

*Варианты:*

*а) в безналичном порядке на банковский счет Управляющей организации, указанный в настоящем Договоре и платежных документах;*

*б) в безналичном порядке на банковский счет платежного агента Управляющей организации, указанный в платежных документах;*

*в) в безналичном порядке или наличными денежными средствами в кассу Управляющей организации или в кассу ЕИРЦ*

*г) в безналичном порядке через личный кабинет Собственника на сайте Управляющей организации или сайте ЕИРЦ.*

\_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_

C:\Users\sirotina\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet Files\Content.IE5\1V1VQKFW\scissors-silhouette-1479486205mig[1].jpg

1. Правила изменения размера платы за содержание 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, утверждены постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491. [↑](#footnote-ref-1)