

Договор управления многоквартирным домом

г. Симферополь

" 01" сентября 2017г.

ООО «Управляющая компания «Город Мира» в лице директора Даценко Елены Сергеевны действующей на основании Устава и лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами №171 от 02.09.2016г., именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, с одной стороны и Собственники помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Симферополь, ул. Шмидта,31 А именуемые в дальнейшем **«Собственник»**, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Цель и предмет Договора.

1.1. Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме: Протокол от 28.08.2017 г. №_____, оригинал которого хранится (в Управляющей организации) .

1.2. Цель Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

1.3. Состав и состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.4. Перечень видов работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, и их периодичность определены с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества и указан в Приложениях № 2, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с решением общего собрания.

1.6. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Постановлениями Правительства Российской Федерации, Указами Президента РФ и иными нормативно-правовыми актами.

2. Термины и понятия, используемые в Договоре.

2.1. **Собственник** - субъект гражданского права, право собственности которого на жилое помещение в Многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Состав имущества (определён Постановлением Правительства РФ № 491 от 13 августа 2006г.) - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и жилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также 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; 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.

В состав общего имущества включаются 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-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов (обогревающих два или более помещений либо установленные в местах общего пользования), регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Коммунальные услуги - холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, газоснабжение, электроснабжение.

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает:

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, подъезда, лестничных площадок и маршей, крыши, лифта (ов) при их наличии;
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома;
- договорные взаимоотношения с собственниками помещений многоквартирного дома, поставщиками жилищно-коммунальных услуг, организацией занимающейся изготовлением и рассылкой квитанций, организациями, осуществляющими приём платежей.
- осмотры обеспечивающие своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;
- подготовку к сезонной эксплуатации;
- организация освещения помещений общего пользования (без учета затрат на электроэнергию);
- уборку земельного участка, входящего в состав общего имущества;
- круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание, устранение аварий в установленные законодательством сроки;

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

Включает:

- текущий ремонт инженерных систем;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств, в т.ч. лифтов.

Плата за содержание и ремонт общего имущества – плата, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

В состав платы за содержание и ремонт общего имущества по настоящему договору не включаются и выполняются Собственником самостоятельно за счет собственных средств следующие работы:

- содержание, текущий и капитальный ремонт принадлежащего ему помещения и иного имущества, не относящегося к общему имуществу, в пределах границ ответственности, в том числе: дверей квартиры, дверей и окон, расположенных внутри помещений, не являющихся помещениями общего пользования; утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, содержание и ремонт ограждений балконов, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования.

2.2. Управляющая организация несет ответственность за выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, указанных в Приложениях № 2-4 к настоящему Договору, в пределах следующих границ общего имущества:

-внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом;

-внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью;

-по внутридомовым инженерным системам холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, включая стояки, ответвления от стояков – от внешней границы до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков указанных отключающих устройств, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков;

-по внутридомовым инженерным сетям отопления, включая стояки, регулиющую и запорную арматуру, коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии – от внешней границы до внутриквартирных обогревающих элементов (отопительных приборов);

-по внутридомовой системе электроснабжения – от внешней границы до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии.

3. Права и обязанности Сторон.

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2 настоящего договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов и иных обязательных норм и правил.

3.1.2. Предоставлять коммунальные услуги в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.1.3. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному (в случае принятия решения общим собранием) ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также плату за коммунальные услуги от Собственника. Управляющая организация вправе поручить работы и услуги по начислению, распечатке и доставке квитанций, снятию показаний приборов учета, сбору, расщеплению, перечислению платежей за жилое помещение и коммунальные услуги иным организациям.

3.1.4. При необходимости – осуществлять взаимодействие с органами социальной защиты населения по вопросу обеспечения гражданам льгот, мер социальной поддержки в виде ежемесячных денежных выплат, субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

3.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и Договором.

3.1.6. Разъяснять Собственнику последствия выполнения его решения по сокращению объема и (или) перечня работ по содержанию и ремонту общего имущества, влекущего за собой невозможность поддержания общего имущества в надлежащем состоянии.

3.1.7. Вести и хранить техническую и иную документацию, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.8. Вести лицевой счет Многоквартирного дома, на котором поэтапно учитывать доходы, расходы и остатки денежных средств по данному Многоквартирному дому.

3.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу, по заявлению, направленному в электронном виде – в течение 10 рабочих дней; при обращении по вопросу устранения аварийной ситуации – незамедлительно.

3.1.10. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, в течение суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома или на сайте.

3.1.11. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных и диспетчерских служб путем их указания на платежных документах, размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома, на официальном сайте Управляющей организации.

3.1.12. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Письменный отчет размещается на досках объявлений, в подъездах, помещении Управляющей организации или иных оборудованных местах, а также на официальном сайте Управляющей организации.

3.1.13. На основании заявки Собственника направлять своего представителя для составления акта

нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению Собственника.

3.1.14. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по Договору (за исключением представительства в суде).

3.1.15. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы за 30 дней до прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.16. С участием представителя (представителей) собственников помещений, выбранных на общем собрании, либо с Председателем общего собрания собственников, составить акт технического состояния многоквартирного дома, а также перечень имеющейся технической документации на дату, с которой Управляющая организация приступила к управлению данным домом.

3.1.17. Для формирования условий предоставления жилищно-коммунальных услуг и обеспечения их выполнения Управляющая организация:

- определяет требуемые объемы предоставления жилищных и коммунальных услуг потребителям;
- формирует объемы, перечень, а также периодичность проведения работ, выполняемых в рамках размера платы за содержание и ремонт жилья;
- организует технический надзор за состоянием строительных конструкций, безопасной эксплуатацией инженерных систем и устройств;
- организует контроль и оценку качества, соблюдение параметров и режима предоставления жилищно-коммунальных услуг, предоставляемых подрядчиками и поставщиками, производит их оплату в соответствии с заключенными договорами.

3.1.18. Заключать в интересах Собственника Договоры с организациями на предоставление услуг, а также на выполнение работ, направленных на содержание и ремонт дома.

3.1.19. Осуществлять подготовку, организацию и проведение собраний собственников многоквартирного дома, в том числе по инициативе любого Собственника многоквартирного дома, в соответствии с Жилищным кодексом РФ;

3.1.20. Рассматривать и принимать решения о согласовании **Собственнику**, проведения перепланировок и переустройства в помещениях принадлежащих **Собственнику**

3.1.21. Управляющая организация выполняет иные обязанности, предусмотренные законодательством РФ для организаций, осуществляющих деятельность по управлению общим имуществом многоквартирных домов.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. За исключением первоочередных работ, утвержденных общим собранием собственников, самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к исполнению Договора третьих лиц.

3.2.2. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать сумму долга, пени и убытков, нанесенных несвоевременной и (или) неполной оплатой услуг по Договору.

3.2.3. Требовать свободного допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им помещение представителей Управляющей организации для снятия показаний индивидуальных приборов учета, осмотра технического состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.3. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, подачу Собственнику коммунальных услуг. В случае приостановления или ограничения подачи собственнику услуг в связи с имеющейся задолженностью за жилищно-коммунальные услуги, дальнейшее подключение осуществляется за счёт Собственника.

3.2.4. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Собственниками обязанности по внесению платежей Управляющая организация вправе в одностороннем порядке внести изменения в Приложения № 2 к настоящему Договору и не выполнять отдельные работы или услуги, указанные в Приложении № 2, а ранее полученную плату за содержание и ремонт помещения направить на оплату коммунального ресурса первой необходимости (тепловая и электрическая энергия, водоснабжение), поставленного в многоквартирный дом энергоснабжающей организацией.

3.2.5. В случае возникновения аварийной ситуации самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт и содержание жилья, для организации ликвидации аварии.

3.2.6. Самостоятельно определять очередность, сроки и объёмы работ с учётом фактической оплаты за ремонт и содержание жилья.

3.2.7. Обеспечить выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества самостоятельно, либо привлекать для выполнения работ и оказания указанных услуг иных лиц.

3.2.8. Принимать меры (вести претензионную и исковую работу) по взысканию задолженности с Собственников за содержание многоквартирного дома и прочие услуги.

3.2.9. Оказывать платные услуги по ценам и тарифам утвержденным директором.

3.2.10. Выбирать обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет средств потребителей. В случае появления на рынке альтернативных ресурсоснабжающих организаций и получения коммерческого предложения (аферты), управляющая компания согласовывает заключение договора на поставку коммунальных услуг с советом МКД, которое заносится в отдельный протокол согласования.

3.2.11. Выбирать обслуживающие организации, а также заключать с ними договора от имени и за счет средств собственников на предоставление в пользование части общего имущества в многоквартирном доме для целей:

- размещения рекламной конструкции на фасаде дома, установку кондиционеров и спутниковых антенн;
- сдача в аренду нежилого помещения, являющегося общей собственностью всех собственников помещений дома, расположенное в подвале/цоколе здания для использования под (офис, магазин, склад);
- для размещения видеоборудования на объектах общедомового имущества;
- на присоединение или прохождение кабельных, оптических линий через места общедомового имущества или использования общедомового имущества для размещения в нем сетей широкополосного доступа в Интернет, цифрового телевидения и кабельного телевидения:
- на установку домофона;
- на установку платежных терминалов для оплаты услуги ЖКХ, интернета, операторов сотовой связи;

3.2.11. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно, 25 числа текущего месяца, снимать их показания с представителями МКД и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета в соответствии с показаниями этих приборов учета

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома.

3.3.2. В случае временного отсутствия сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов подряд.

3.3.3. Поддерживать надлежащее состояние и обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять на общем имуществе работы и не совершать иные действия, приводящие к его порче, а также не выполнять работы и не совершать действия на имуществе Собственника, не относящемся к общему имуществу, если такие действия могут причинить ущерб общему имуществу, либо имуществу иных Собственников.

3.3.4. Не размещать в подвалах, на чердаках и лестничных площадках бытовые вещи, оборудование, инвентарь и др. предметы, не загромождать входы на лестничные клетки и чердаки, а также подходы к инженерным сетям.

3.3.5. Соблюдать правила пожарной безопасности.

3.3.6. Уведомлять Управляющую организацию об отчуждении жилого помещения. Ставить в известность нового собственника о заключении настоящего договора на управление.

Соблюдать следующие требования:

а) без соответствующих разрешений не производить установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения;

б) не устанавливать, не подключать дополнительные секции приборов отопления;

в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (в случае установки электрооборудования, суммарная мощность которых превышает нормативную на квартиру собственникам квартир необходимо предоставлять технические условия от энергоснабжающей организации на установку.)

г) без согласования с управляющей организацией не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, не нарушать установленный в доме порядок учета и распределения потребленных коммунальных ресурсов;

д) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

е) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или общего имущества собственников, не производить перепланировку помещений без согласования в установленном порядке;

ж) не замуровывать, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

з) не создавать шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (при производстве ремонтных работ - с 22.00 час. до 8.00 час.);

д) информировать Управляющую организацию о проведении работ по переустройству и перепланировке помещения.

и) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

При нарушении Собственником п.п. «а»-«и» настоящего пункта Собственник обязан за свой счет устранить нарушения в сроки, установленные Управляющей организацией, и возместить убытки, а при не устранении нарушений – оплатить расходы Управляющей организации на их устранение и возместить убытки.

3.3.8. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов.

3.3.9. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих.

3.3.10. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, контроля и снятия показаний приборов учета, выполнения необходимых ремонтных работ - в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время. В случае не обеспечения доступа (отказа в доступе) в помещение или к коммуникациям ответственность за причиненные убытки возлагается на Собственника, не обеспечившего доступ (отказавшего в доступе).

3.3.11. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.12. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными и региональными законами.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией.

3.4.2. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю (арендатору, пользователю) данного помещения в случае сдачи его внаем (в аренду, пользование).

3.4.6. Избрать на общем собрании Совет Многоквартирного дома и Председателя совета Многоквартирного дома для осуществления оперативного взаимодействия с Управляющей организацией, подписания актов технического состояния Многоквартирного дома и перечня имеющейся технической документации.

3.4.7. Использовать жилое помещение для проживания граждан, а также для иных целей, которые допускаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.4.8. Вносить предложения о рассмотрении вопросов изменения настоящего Договора или его расторжения на общем собрании собственников.

3.4.9. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников.

3.4.10. При необходимости выполнения дополнительных работ на общем имуществе по предложению Управляющей организации принимать на общем собрании собственников решение о выполнении дополнительных работ, не учтенных в Приложении № 2 к настоящему Договору, с одновременным определением источника и объема финансирования таких работ.

3.4.11. Собственники имеют иные права, предусмотренные действующим нормативно-правовыми актами и настоящим Договором.

4. Цена договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора определяется:

- стоимостью услуг и работ по управлению, содержанию, текущему и капитальному (в случае принятия общим собранием решения) ремонту общего имущества;

- стоимостью коммунальных услуг, рассчитываемой в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.2. Тариф на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома составляет _____ за один квадратный метр общей площади жилого помещения. Тариф на содержание и ремонт общедомового имущества утверждается общим собранием многоквартирного дома и фиксируется в протоколе собрания;

4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам по тарифам, установленным уполномоченными органами.

4.6. Плату за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией либо иным лицом по ее поручению.

4.7. Собранные денежные средства учитываются Управляющей организацией на лицевом счете дома и расходуются в соответствии с их целевым назначением.

4.9. Не использование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за ремонт и содержание жилья и отопление.

4.10. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.11. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы.

4.12. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по соглашению сторон.

4.13. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом настоящего Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством РФ.

5. Ответственность сторон.

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

5.2. Управляющая организация несет ответственность при наличии ее вины.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в соответствии с действующим законодательством.

5.4. Управляющая организация при наличии ее вины несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

5.5. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате события чрезвычайного характера;
- надлежащее исполнение условий договора одной Стороной оказалось невозможным вследствие неисполнения обязанностей по договору другой Стороной договора;

5.6. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления.

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется собственниками и Советом многоквартирного дома путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий, предложений и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления совместно с Управляющей организацией Актов о нарушении условий Договора;
- получения не реже 1 раза в год письменного отчета по форме, установленной Договором;
- ознакомления с Актами технического состояния Многоквартирного дома и перечнем имеющейся технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов;

- ознакомления с информацией о деятельности управляющей организации в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;

- обращения в органы, осуществляющие государственный надзор над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие органы согласно действующему законодательству.

6.2. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу; неправомерных действий Собственника по требованию любой из Сторон составляется акт о нарушении условий Договора.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, собственника (члена семьи собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение двух часов в дневное время или трех часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации (сотрудник уполномоченной Аварийно-диспетчерской службы) не прибыл для проверки факта нарушения или, если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии. Выход представителя Управляющей организации на место, составление Акта о нарушении условий настоящего Договора осуществляется без дополнительной оплаты.

6.4. 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 (нанимателя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемку) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

6.6. Удостоверение факта непредоставления коммунальных услуг (предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества) осуществляется в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

Порядок изменения и расторжения Договора.

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложения соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей заверенной копии протокола решения общего собрания и иных документов, подтверждающих правомерность принятого решения;

- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения об отказе от исполнения настоящего Договора, если управляющая организация не выполняет условий Договора. При этом обязательно предоставляются доказательства существенного нарушения условий Договора, а также документы, подтверждающие правомерность принятого общим собранием такого решения;

б) по инициативе Управляющей организации, о чём Собственник должен быть предупреждён не позже, чем за один месяц до расторжения настоящего договора в случае если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- собственники помещений в Многоквартирном доме на своём общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору либо своими действиями существенно затрудняют условия деятельности Управляющей организации.

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

7.1.4. В случае смерти собственника - со дня смерти.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, продолжающихся более 2 месяцев подряд.

7.2. Настоящий Договор в случае его расторжения в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через один месяц с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случаев смерти Собственника - физического лица или ликвидации Управляющей организации.

7.3. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате выполненных во время действия настоящего Договора Управляющей организацией работ и услуг.

7.4. В случае неисполнения собственниками обязательств, указанных в п. 5.5. настоящего Договора, Управляющая организация вправе взыскать в судебном порядке все убытки, связанные с односторонним расторжением настоящего Договора по инициативе собственников, в соответствии с долей каждого собственника в общем имуществе многоквартирного дома.

7.5. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.6. Если после заключения Договора будет принят закон или иной нормативно-правовой акт, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, то применению подлежат правила, содержащиеся в принятом законе или ином нормативно-правовом акте, а настоящий Договор должен быть приведен в соответствие с ним.

8. Срок действия Договора и заключительные положения.

8.1. Срок действия настоящего Договора с: **01.09.2017 года по « 01.09.2018 года».**

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

8.3. Подписанием Договора Собственник дает согласие на обработку его персональных данных в целях исполнения Договора согласно Федеральному закону «О персональных данных», включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу третьим лицам для взыскания обязательных платежей, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных и их передачу представителю, если этого требуют цели обработки.

8.4. Телефон аварийно-диспетчерской службы: _____

8.5. Настоящий Договор может быть изменен в порядке, установленном гражданским законодательством РФ.

8.6. Все вопросы, не урегулированные в настоящем Договоре, решаются в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

8.7. В случае возникновения споров при исполнении настоящего Договора Стороны пытаются прийти к согласию путем переговоров. При не достижении приемлемого для обеих сторон решения, споры разрешают в судебном порядке. Возникновение спора между Сторонами не может служить основанием для отказа от выполнения обязательств по настоящему Договору.

8.9. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу - по одному для каждой из Сторон.

8.10. К настоящему Договору прилагаются следующие Приложения, являющиеся его неотъемлемыми частями:

- Приложение № 1 «Состав и состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление»
- Приложение № 2 «Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества Многоквартирного дома»;
- Приложение № 3 «Перечень услуг и работ по текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома».
- Приложение № 4 «Сроки устранения аварий в общем имуществе Многоквартирного дома».
- Приложение № 5 «Размер платы»