

ПРОЕКТ
Договор № _____ управления многоквартирным домом

Московская область, Ленинский район

г. Видное

« _____ » _____ 20 ____ года

(наименование юридического лица, индивидуальный предприниматель)

ОГРН № _____, ИНН _____, именуем _____ в дальнейшем
"Управляющая организация", (в лице) _____

(должность, фамилия, имя, отчество руководителя, представителя, индивидуального предпринимателя)
действующего на основании _____,
(устава, доверенности и т.п.)

с одной стороны, и _____
(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица, наименование Муниципального
образования, субъекта РФ, при необходимости указать всех сосособственников помещения(й) на праве
общей совместной или долевой собственности)

являющ _____ собственником(ами)¹ (далее – «Собственник»)

(нежилого(ых) помещения(й), квартир(ы) № _____, комнат(ы) в коммунальной квартире № _____)

общей площадью _____ кв.м, жилой площадью _____ кв.м на _____
этаже² _____х _____этажного многоквартирного дома по адресу

(индекс, город, улица, номер дома, номер корпуса, номер квартиры)

(далее – «Многokвартирный дом»), на основании _____

(свидетельство(а) о регистрации права собственности, свидетельства о праве на наследство, договора
приватизации жилого помещения, договор(ы) мены, договор(ы) дарения, документы, подтверждающие
полную выплату паевого взноса в жилищный, жилищно-строительный, или жилищный накопительный
кооператив, другие документы, подтверждающие право собственности)

№ _____ от « _____ » _____ г, выданного

(наименование органа, выдавшего, заверившего или регистрирующего документы)

или представитель Собственника в лице _____,

(должность, фамилия, имя, отчество представителя)

действующего в соответствии с полномочиями, основанными на _____

(наименование федерального закона, акта уполномоченного на то государственного органа либо
доверенности, оформленной в соответствии с требованиями п. 5 и 6 ст. 185, ст. 186 ГК РФ или
удостоверенной нотариально)

¹ При нахождении помещения в общей долевой или совместной собственности нескольких лиц указываются все сосособственники помещения в многоквартирном доме.

² В случае наличия у собственника нескольких помещений в одном доме, в том числе долевой собственности на помещения, в месте указания расположения помещения на соответствующем этаже ставится прочерк и сверху пишется слово Приложение, которое должно содержать графы: номер по порядку, номер квартиры или нежилого помещения по экспликации БТИ, общая площадь квартиры или нежилого помещения, жилая площадь квартиры, указание доли, принадлежащей собственнику в этом помещении, документ, устанавливающий право собственности на это помещение. Общая и жилая площадь помещений в этом случае в Договоре указывается суммарно на все помещения собственника.

именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании результатов открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу _____, _____, проведенного _____,

(наименование органа местного самоуправления, проводившего конкурс) отраженных в протоколе конкурсной комиссии от «____» _____ 20__ г. № ____.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами Московской области.

1.4. Управление Многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственников и пользователей помещений.

1.5. Пользователями помещений признаются: наниматели жилых помещений и члены их семей, лица, которым жилые и нежилые помещения переданы по договору аренды или безвозмездного пользования.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, безопасного состояния Многоквартирного дома, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, обеспечение соответствия потребительских характеристик Многоквартирного дома санитарным, гигиеническим, техническим и иным требованиям, предъявляемым к многоквартирным домам законодательством Российской Федерации, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, пользующимся помещениями в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с приложениями к настоящему Договору, указанными в п. 3.1.2, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: _____,

предоставлять коммунальные услуги Собственнику (а также членам семьи собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права

распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1 Приступить к управлению Многоквартирным домом, начиная с даты подписания Договора, и осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 настоящего Договора.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложениями № 2 и № 3 к настоящему Договору. В случае выполнения работ и оказания услуг с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить выявленные недостатки за свой счет. Изменение перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме возможно путем заключения между Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору, которое принимается на общем собрании Собственников.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги³ Собственнику и пользующимся его Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме лицам в необходимых объемах, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление (теплоснабжение);
- е) прочие услуги (антенна, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.).

Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" в Приложении N 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

3.1.4. Начислять и принимать самостоятельно (либо поручать уполномоченной организации) плату за содержание и ремонт общего имущества, а также плату за коммунальные и иные услуги. Осуществлять открытие и ведение лицевых счетов, ведение домовой книги.

3.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, принимать круглосуточно от собственника (ов) и пользующихся его Помещением (ями) в Многоквартирном доме лиц заявки по телефонам _____, _____, факсу. _____, электронной почте _____, устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

³ Обязанность управляющей организации предоставлять все коммунальные услуги установлена ч.2 и п.2 ч.3 ст.162 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов". Согласно пункту 3 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов состав предоставляемых потребителю коммунальных услуг определяется в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома или жилого дома.

3.1.6. Организовать работы 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 других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.7. Хранить и постоянно обновлять техническую документацию, базы данных на Многоквартирный дом, а также иную документацию и расчеты в соответствии с действующим законодательством. Вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных в настоящем пункте документов.

3.1.8. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома.

3.1.9. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Периодичность проведения работ определены в Приложениях № 2, 3 к настоящему Договору. Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании Собственников и по согласованию с Управляющей организацией, закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих Сторон.

3.1.10. Обеспечить проведение текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с планом.

3.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственника и лиц пользующихся его Помещением (ями) в Многоквартирном доме, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 календарных дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.12. Информировать Собственника и пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лиц о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 7 рабочих дней до начала перерыва, о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставления коммунальных услуг качества ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае их личного обращения, немедленно.

3.1.13. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, осуществлять перерасчет платы за коммунальные услуги.

3.1.14. В случае невыполнения работ, или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором:

а) уведомить Собственника и лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания) исполнения;

б) исправить имеющиеся недостатки в минимально возможный срок с момента обнаружения, который не может превышать сроки исполнения работ, указанные в приложении № 2, приложении № 3 к настоящему Договору.

в) при невыполнении (неоказании) работ (услуг) произвести перерасчет платы за текущий месяц в соответствии с Правилами 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, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.06 г. № 491.

3.1.15. Осуществлять перерасчет платы за жилищно-коммунальные и прочие услуги в случае временного отсутствия Собственника и совместно с ним проживающих граждан в соответствии с действующими нормативами и по заявлению Собственника, оформленному в надлежащем порядке с предоставлением подтверждающих документов.

3.1.16. Осуществлять начисление платы за коммунальные услуги по количеству лиц, фактически проживающих в жилом помещении Заказчика согласно его заявлению, а в случае наличия приборов учета по фактически отправленной услуге (показания прибора учета).

3.1.17. Вести учет фактически предоставленных Собственнику жилищно-коммунальных услуг с составлением соответствующих двухсторонних актов, подписанных между Управляющей организацией и поставщиком жилищно-коммунальных услуг.

3.1.18. Оказывать Собственнику первичную юридическую помощь по вопросам, относящимся к компетенции Управляющей организации (жилищным, регистрационным вопросам и др.)

3.1.19. Вести регистрационный учет лиц, постоянно или временно зарегистрированных в жилом помещении Собственника.

3.1.20. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, в том числе, выявленные в процессе эксплуатации Собственником и пользующимися его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лицами. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.21. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов и водоотведении (приеме (сбросе) сточных вод) с целью обеспечения коммунальными услугами Собственника и пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лиц в объемах и с качеством, указанным в пункте 3.1.3 настоящего Договора. Осуществлять контроль за соблюдением договоров с ресурсоснабжающими организациями, качеством и количеством поставляемых в многоквартирный дом коммунальных ресурсов, а при наличии в многоквартирном доме коллективных (общедомовых) приборов учета вести их учет.

3.1.22. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества и (или), тарифов на коммунальные услуги не позднее, чем за 30 календарных дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.23. Выдавать Собственнику платежные документы в период с **1 по 10 число месяца**, следующего за расчетным. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предварительное внесение оплаты за содержание и ремонт жилых помещений пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой размера платы по мере необходимости.

3.1.24. Обеспечить Собственника и лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.25. По требованию Собственника или лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, выдавать в день обращения справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.26. Принимать участие в приемке на коммерческий учет индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.27. Не позднее трех дней до проведения работ внутри Помещения(й) Собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, время доступа в Помещение(я), а при невозможности согласования направить Собственнику письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри Помещения(й).

3.1.28. При необходимости, направлять Собственнику предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме с предложениями об оплате расходов на капитальный ремонт Многоквартирного дома, сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.29. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.30. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого месяца, следующего за истекшим годом, и не позднее, чем за 15 дней до окончания срока действия договора.

Отчет представляется устно на общем собрании собственников помещений, а также размещается в помещении Управляющей организации, на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом. В отчете указывается:

а) соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем договоре,

б) количество предложений, заявлений и жалоб собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в Многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки,

в) список должников - собственников помещений в Многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью вносящих плату за жилое помещение и коммунальные услуги, и размеры сумм, не выплаченных ими на день предоставления Собственнику отчета о выполнении Договора, меры принятые по повышению собираемости платежей, результаты принятых мер

г) сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

3.1.31. На основании заявки Собственника или лиц, пользующихся 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.

3.1.32. При причинении имуществу Собственников или пользователей помещений ущерба вследствие аварий на инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения организовать составление акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

3.1.33. Уведомлять об условиях настоящего Договора Собственников, приобретающих права владения на помещения в доме, и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу Договора управления, а также разъяснять указанным лицам отдельные условия Договора.

3.1.34. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в Многоквартирном доме.

Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в Многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников

3.1.35. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья 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.

3.1.36. Произвести или организовать проведение выверки расчетов по платежам, внесенным Собственником (нанимателем, арендатором) в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт выверки произведенных Собственником начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт выверки вновь выбранной управляющей организации либо ТСЖ. Расчеты по Актам выверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией либо ТСЖ.

3.1.37. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору.

3.1.38. Предоставить обеспечение исполнения обязательств по настоящему Договору. В качестве способа обеспечения выступает (**нужное подчеркнуть**):

- страхование гражданской ответственности Управляющей организации;
- безотзывная банковская гарантия;
- залог депозита.

Обеспечение исполнения обязательств по уплате Управляющей организацией Собственникам средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по Договору, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставляется в пользу Собственников, а обеспечение исполнения обязательств по оплате Управляющей организацией ресурсов ресурсоснабжающих организаций – в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций. Лица, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения. В случае реализации обеспечения

исполнения обязательств Управляющая организация обязана гарантировать его ежемесячное возобновление. Срок представления обеспечения исполнения обязательств, реализуемого в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по Договору, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате энергоресурсов энергоснабжающим организациям, а также в случае причинения Управляющей организацией вреда общему имуществу, составляет [REDACTED]. Размер обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору составляет: [REDACTED] (рублей).

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний индивидуальных приборов учета.

3.2.3. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг.

3.2.4. Требовать надлежащего исполнения Собственником обязанностей, установленных настоящим Договором, а также исходящих из норм Жилищного Кодекса РФ и принятых в его исполнение правовых актов.

3.2.5. Принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные и прочие услуги.

3.2.6. Предупреждать Собственника и принимать меры в рамках действующего законодательства РФ по устранению допущенных Собственником и лицами, совместно с ним проживающими, нарушений, связанных с использованием помещения не по назначению либо с ущемлением прав и интересов соседей.

3.2.7. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.8. Нести иные обязанности и осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством и актами органов местного самоуправления Ленинского муниципального района Московской области, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию жилого дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.2.9. Требовать от Собственника в случае несвоевременной оплаты или неоплаты жилищно-коммунальных услуг уплаты пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

3.2.10. Ежемесячно в первый рабочий день после окончания срока, указанного в пункте 4.13 настоящего Договора, вывешивать на досках объявлений в подъездах многоквартирного дома или на придомовой территории списки собственников помещений, несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должников).

3.2.11. Требовать от Собственника возмещения убытков, причиненных общему имуществу многоквартирного дома вследствие недопуска сотрудников Управляющей организации в занимаемое им помещение или отсутствия по месту регистрации в течение длительного времени без уведомления Управляющей организации.

3.2.12. В целях настоящего Договора хранить и обновлять персональные данные Собственника и совместно проживающих с ним членов его семьи.

3.2.13. Заключить договор с соответствующими органами государственной власти, органами местного самоуправления и уполномоченными ими учреждениями для возмещения разницы в оплате работ (услуг) по настоящему Договору, в том числе

коммунальных услуг (отопление) для Собственников – граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством РФ.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями). Вносить ежемесячно плату за жилищно-коммунальные, прочие услуги не позднее **15 числа месяца, следующего за расчетным.**

3.3.2. При временном неиспользовании Помещения(й) в Многоквартирном доме для проживания граждан сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в Помещение(я) Собственника при его отсутствии более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;
- з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 час. до 6.00 час.;
- к) информировать Управляющую организацию о намерении проведения работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.
- л) нести расходы по содержанию общего имущества многоквартирного дома соразмерно площади принадлежащего ему помещения.
- м) использовать помещение в соответствии с его назначением;
- н) бережно относиться к помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей в помещении немедленно принимать возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них Управляющей организации или в соответствующую аварийную службу;
- о) бережно относиться к жилому дому, объектам благоустройства и зеленым насаждениям;
- п) соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими,

газовыми и другими приборами; не допускать установки самодельных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

р) экономно расходовать воду, электрическую и тепловую энергию;

с) содержать домашних животных допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил;

т) обеспечить устранение за свой счет повреждений жилого дома, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Собственника либо других лиц, совместно с ним проживающих;

у) соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места.

3.3.4. Обеспечивать доступ в занимаемое помещение:

- представителям Управляющей организации и подрядных организаций для осмотра технического и санитарного состояния помещения, инженерного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем.

- работникам организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт жилого дома, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям, либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в помещении, с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема.

3.3.5. Возместить ущерб третьим лицам, причиненный по неуважительной причине недопуска Собственником в занимаемое им помещение лиц, указанных в п. 3.3.4.

3.3.6. Устранять за свой счет все повреждения помещения, а также производить оплату ремонта или замены поврежденного электрооборудования и инженерного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Собственника либо других лиц, совместно с ним эксплуатирующих помещение.

3.3.7. Своевременно извещать Управляющую компанию о сбоях в работе инженерного оборудования, других неудобствах, относящихся к содержанию дома, двора, квартиры, нежилого помещения.

3.3.8. При наличии в помещении приборов учета горячего и холодного водоснабжения ежемесячные расчеты за услуги (горячее и холодное водоснабжение, водоотведение) вести по приборам учета;

С момента обнаружения неисправности прибора учета для поверки или планового (профилактического) ремонта и до момента его установки количество израсходованной воды определяется по среднему расходу за последние 6 месяцев, предшествующие расчетному периоду, а при отсутствии накопительных данных - по среднему расходу за фактическое время работы прибора.

3.3.9. Обеспечить доступ к приборам учета представителей жилищно-коммунальных служб с целью сверки показаний приборов учета и наличия пломб на них по их первому требованию;

3.3.10. Обеспечить сохранность существующих пломб на контрольно-измерительных приборах, находящихся в помещении;

3.3.11. Не нарушать и не изменять согласованные в установленном порядке схемы учета потребления коммунальных услуг;

3.3.12. При просрочке оплаты жилищно-коммунальных услуг уплатить Управляющей организации пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

3.3.13. Проводить за свой счет капитальный ремонт балконов, лоджий.

3.3.14. Участвовать в проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в

составлении актов по фактам непредоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.3.15. Выбирать на Общем собрании собственников уполномоченных лиц для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору.

3.3.16. При принятии решений о передаче отдельных объектов общего имущества в пользование третьим лицам согласовать с Управляющей организацией порядок ее участия в решении вопросов пользования общим имуществом путем подписания с ней соответствующего соглашения в порядке, установленном Общим собранием собственников.

3.3.17. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту находящихся в собственности помещений, а также устройств, находящихся в них и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, согласовать с Управляющей организацией проведение работ, связанных с переустройством и перепланировкой помещений до начала таких работ.

3.3.18. Не производить без надлежаще оформленного разрешения перепланировку, переустройство помещения, перенос инженерного оборудования.

3.3.19. Предоставлять Управляющей организации сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

- об утрате (неисправности) общего (квартирного) или индивидуального приборов учета или распределителей, за которые отвечает Собственник - в течение 3 рабочих дней с момента утраты (неисправности) указанных приборов учета.

3.3.20. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.21. Выполнять иные обязанности, обусловленные настоящим Договором, жилищным и гражданским законодательством.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему Договору как установленных настоящим Договором, так и исходящих из норм Жилищного кодекса РФ и принятых в его исполнение правовых актов.

3.4.2. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого:

- участвовать в осмотрах (измерениях параметров и характеристик, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме;
- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;
- знакомиться с содержанием технической документации на Многоквартирный дом.

3.4.3. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде, а также документы, подтверждающие его компетенцию.

3.4.4. Пользоваться общим имуществом жилого дома, получать коммунальные услуги, отвечающие параметрам качества и надежности в объеме не ниже установленного законодательством.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации проведения перерасчета платежей за жилищные и коммунальные услуги вследствие их отсутствия или ненадлежащего качества и (или) их предоставления с перерывами, превышающими установленную продолжительность в размере и порядке, определяемых в соответствии с нормативами, действующими на территории Ленинского муниципального района Московской области.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации проведения перерасчета за коммунальные услуги за время отсутствия Собственника при наличии основания для перерасчета и предъявления Собственником необходимых документов, в порядке, установленном действующим законодательством.

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

3.4.8. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении условий настоящего Договора.

3.4.9. Производить за свой счет замену и ремонт внутриквартирного инженерного оборудования по согласованию с Управляющей организацией.

3.4.10. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку жилого и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования по согласованию с Управляющей организацией в установленном законом порядке

3.4.11. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на жилые/нежилые помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами

4. Цена Договора. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги. Порядок расчетов

4.1. Цена договора управления (комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг) определяется ежегодно и устанавливается в размере стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, стоимости коммунальных услуг, а также стоимости иных услуг, которые составляют предмет Договора, и которые предоставляет Управляющая организация по настоящему Договору.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения устанавливается соразмерно доле

Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме от общей стоимости услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, указанных в Приложениях № 2,3 к настоящему Договору.

Размер месячной платы за предоставление услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется путем умножения тарифов на общую площадь помещений, принадлежащих Собственнику.

4.3. Стоимость коммунальных услуг определяется в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством и нормативно-правовыми актами администрации Ленинского муниципального района Московской области.

Плата за холодное, горячее водоснабжение и водоотведение осуществляется по показаниям приборов учета водопотребления. Показания водосчетчиков снимаются и предоставляются Собственником Управляющей организации ежемесячно до 25 числа текущего месяца. Если Собственник в течение двух месяцев не предоставляет показания приборов учета водопотребления или 1 раз в шесть месяцев не допускает в жилое помещение представителей Управляющей организации для снятия показаний приборов учета во время проведения их плановой инвентаризации, а также в случае отказа Собственника от опломбировки водосчетчиков и внесения им платы за водоснабжение и водоотведение по нормативу, Управляющая организация производит перерасчет платы за водоснабжение и водоотведение в соответствии Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

4.4. Перерасчет стоимости выполненных работ, оказанных услуг для Собственников при неполном или некачественном выполнении Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору производится в соответствии с Правилами 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, предусмотренными действующим законодательством РФ.

4.5. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

4.6. Перерасчет и корректировка размера платы производится Управляющей организацией в следующем расчетном месяце.

4.7. Внесение платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги осуществляется Собственниками соразмерно их соответствующим обязательствам, установленным настоящим Договором, Управляющей организации на основании платежных документов, выставяемых в адрес Собственника.

4.8. Для расчетов за жилищно-коммунальные и прочие услуги Собственник вносит на расчетный счет Управляющей организации (по счетам – квитанциям) в установленные настоящим Договором сроки платежи за жилищные услуги (включая услуги по вывозу мусора), содержание и ремонт, коммунальные услуги и др.

4.9. При отсутствии приборов учета размер платежа за коммунальные услуги (энергетические и иные ресурсы) определяется по нормативам потребления, по утвержденным тарифам.

4.10. Цена договора управления может быть ежегодно пересмотрена при изменении стоимости услуг подрядных организаций, а также в связи с изменением стоимости коммунальных услуг, предоставляемых поставщиками услуг, с учетом предельных индексов роста тарифа на коммунальные услуги, устанавливаемых уполномоченными органами.

4.11. Счета-квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг за последующий месяц предоставляются Управляющей организацией Собственнику не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

4.12. Сумма начисленных в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации пени указывается в отдельном платежном документе.

4.13. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему Договору устанавливается до 15 числа следующего за истекшим месяца и учитывается Управляющей организацией согласно действующему гражданскому и налоговому законодательству.

4.14. Собственник вносит плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги на расчетный счет Управляющей компании или в кассу Управляющей организации.

В случае изменения банковского счета Управляющая организация вносит соответствующие изменения в счета-квитанции.

4.15. Неиспользование Собственником помещения(й) не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги.

4.16. Перерасчет платежей за период временного отсутствия граждан производится в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

4.17. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственников на основании дополнительного соглашения к настоящему Договору, подготовленного на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, принятого с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

4.18. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанный в Приложении № 4 к настоящему Договору устанавливается в соответствии с действующим законодательством и может быть изменен на последующие годы, в пределах индексов роста цен на товары, работы и услуги, утвержденными уполномоченными органами.

Управляющая организация доводит до собственников помещений в многоквартирном доме информацию об изменении размера платы за жилое помещение путем размещения на досках объявлений в подъездах многоквартирного дома или на придомовой территории в течение первого месяца, следующего за истекшим годом. Предложения по изменению перечня, периодичности и (или) качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в Приложениях № 2,3 к настоящему Договору, а также расходы на предоставление дополнительных работ и услуг утверждаются общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома.

5. Ответственности сторон

5.1. Ответственность Управляющей организации:

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством.

5.1.2. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника, если докажет, что негативные последствия произошли вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы (землетрясение, ураган, наводнение и т.п.).

5.2. Ответственность Собственника:

5.2.1. В случае неисполнения Собственником обязанностей по решению вопросов проведения текущего и капитального ремонта, и (или) неисполнения обязанностей по оплате таких работ Управляющей организации, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственник несет перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками и пользователями помещений, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.2.2. Собственник несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2.3. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией в случае:

а) потребления коммунальных услуг с нарушением установленного Договором порядка учета коммунальных ресурсов со стороны Собственника или пользующимися его Помещением(ями) в многоквартирном доме лицами, выразившимся во вмешательстве в работу соответствующего общего (квартирного) или индивидуального прибора учета, а также распределителей;

б) несоблюдения установленных сроков извещения об утрате (неисправности) указанных приборов учета или распределителей, за которые отвечает Заказчик;

в) иных действий Собственника или пользующихся его Помещением(ями) в многоквартирном доме лиц, в результате которых искажаются показания указанных приборов учета и распределителей;

г) оплаты коммунальных услуг без использования показаний приборов учета и (или) в случае сообщения Управляющей организации искаженных показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета и распределителей, отличающихся от истинных показаний более чем на 2 ежемесячных размера платы, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день выявления нарушения.

5.2.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом(ых) Помещении(ях) Собственника лиц, не указанных в пункте 3.3.19 настоящего Договора, и невнесении за них платы за коммунальные услуги Управляющая компания вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника убытков.

6. Порядок оформления факта нарушения условий настоящего договора

6.1. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имущества Собственника и (или) пользующихся его Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме лиц, общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме, а также по требованию Управляющей организации либо Собственника составляется Акт нарушения условий Договора или нанесения ущерба. В случае письменного признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника, а при его отсутствии лиц, пользующихся его Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения Собственником или лицом пользующимся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт, подписывается

остальными членами комиссии.

6.3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причин и последствий недостатков: факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего Договора, или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) лиц, пользующихся его Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме, описание (при наличии возможности их фотографирование или видео съемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

6.4. Акт составляется в присутствии Собственника Помещения и (или) пользующихся его Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме лиц. При отсутствии Собственника и лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, акт составляется комиссией без его (их) участия с приглашением в состав комиссии иных лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается под расписку Собственнику, а при его отсутствии лицу пользующимся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме. Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

7. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по Договору

7.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками и доверенными ими лицами, в соответствии с их полномочиями, путем:

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений;
- составления актов о нарушении условий Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и фактам отсутствия реакции Управляющей организации на обращения Собственников с уведомлением Управляющей организации о проведении такого собрания, с указанием даты, времени и места проведения собрания;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (Госпожнадзор, санитарно-эпидемиологическая служба и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству РФ.

7.2. Собственники вправе за 15 дней до окончания срока действия Договора ознакомиться с расположенным в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении настоящего Договора, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую Управляющими организациями.

7.3. Собственники вправе направлять запрос о предоставлении Управляющей организацией документов, связанных с выполнением обязательств по Договору.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

8.2. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке по заявлению одной из сторон в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. Форс-мажор

9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, не несет ответственность, если докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила). К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Управляющей организации, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Управляющей организации необходимых денежных средств.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. Условия изменения и расторжения договора

10.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями.

10.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также по основаниям, предусмотренным гражданским и жилищным законодательством.

10.3. Досрочное расторжение настоящего Договора по инициативе Собственников допускается по основаниям, предусмотренным законом.

10.4. Досрочное расторжение настоящего Договора по инициативе Управляющей организации допускается при существенном нарушении Договора со стороны Собственников и пользователей помещений. При этом существенным признается нарушение Собственниками и пользователями помещений обязанностей по оплате Управляющей организации выполненных ею работ, услуг, если такая неоплата привела к общей сумме задолженности перед Управляющей организацией на сумму более 30% от цены договора управления за 3 последующих месяца, и Управляющая организация предприняла все возможные действия к взысканию такой задолженности.

10.5. При расторжении настоящего Договора по основаниям в нем предусмотренным, а также по окончании срока его действия Управляющая организация производит сверку расчетов по настоящему Договору.

10.6. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный Договор в отношении указанного Собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности или ином вещном праве иные помещения в многоквартирном доме.

10.7. Настоящий Договор может быть расторгнут Собственником досрочно при условии принятия общим собранием собственников дома, в котором расположено

жилое помещение Собственника, решения о расторжении Договора в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, и извещения Управляющей организации за 30 суток до расторжения Договора.

10.8. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно Управляющей организацией при условии уведомления Заказчика за 30 суток.

11. Прочие условия

11.1. В квартирах, где жилые помещения (комнаты) имеют разных собственников, кухня, ванная и туалетная комнаты, коридоры, подсобные помещения являются местами общего пользования. Все граждане, проживающие в таких квартирах, имеют равные права и обязанности по пользованию указанными помещениями и оборудованием, установленным в них.

11.2. Собранная плата за текущий и капитальный ремонт используется Управляющей организацией для проведения работ по текущему и капитальному ремонту согласно графику проведения ремонтов в течение срока действия настоящего Договора.

11.3. Все Приложения к настоящему Договору, а также дополнительные соглашения, оформленные в установленном порядке, являются неотъемлемой частью настоящего Договора и действуют на период, указанный в них или установленный настоящим Договором.

12. Срок действия Договора

12.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания Сторонами. Полномочия по управлению многоквартирным домом приобретаются Управляющей организацией с момента подписания настоящего Договора в порядке, предусмотренном условиями открытого конкурса.

12.2. Настоящий Договор заключен на **3 (три) года**.

12.3. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и положениями настоящего Договора. Решение об изменении и (или) расторжении настоящего Договора принимается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации. Изменение настоящего Договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

12.4. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации Управляющая организация:

а) вправе потребовать от Собственников возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору до момента расторжения настоящего Договора. Обязанность обосновать размер понесенных расходов лежит на Управляющей организации. При этом обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов;

б) обязана за 30 дней до прекращения действия Договора передать техническую документацию, базы данных и иные, связанные с управлением многоквартирным домом документы, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо, в случае выбора непосредственного управления таким домом собственниками помещений, одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения(й) в многоквартирном доме.

12.5. Если до истечения срока действия настоящего Договора ни одна из Сторон не

заявит о его расторжении, такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

12.6. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

12.7. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

12.8. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Приложения к договору:

№ 1. Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома;

№ 2. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

№ 3. Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

№ 4. Расчет размера платы за жилое помещение.

13. Реквизиты сторон

**Собственник(и) (представитель
собственника):⁴**

(наименование Собственника, при
необходимости)

(подпись) (фамилия,
инициалы)
печать Собственника (для организаций)
Паспортные данные (для
Собственников граждан):
паспорт серии _____
№ _____ выдан: (когда)
_____, (кем)

(код подразделения) _____

Управляющая организация:

(должность)

(подпись) (фамилия, инициалы)
печать Управляющей организации
Банковские реквизиты:
БИК _____
ИНН _____
корреспондентский счет

в

⁴ При нахождении помещения в общей долевой или совместной собственности нескольких лиц договор управления многоквартирным домом (включая все приложения к Договору) подписывается всеми сособственниками Помещения в многоквартирном доме.

**Состав
и состояние общего имущества многоквартирного дома по адресу**

Собственник(и) (представитель собственника):

(наименование Собственника, при необходимости)

(подпись) (фамилия, инициалы)
печать Собственника (для организаций)

Управляющая организация:

(должность)

(подпись) (фамилия, инициалы)
печать Управляющей организации

**Перечень
обязательных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества
в Многоквартирном доме**

№ № п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность	Годовая плата (руб.)	Стоимость на 1 кв.м общ. площади (руб./кв.м в месяц)
---------------	----------------------------	---------------	----------------------------	--

**Собственник(и) (представитель
собственника):**

(наименование Собственника, при необходимости)

(подпись) (фамилия, инициалы)
печать Собственника (для организаций)

Управляющая организация:

(должность)

(подпись) (фамилия, инициалы)
печать Управляющей организации

**Перечень
дополнительных услуг и работ по содержанию общего имущества
в Многоквартирном доме**

№ № п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность	Годовая плата (руб.)	Стоимость на 1 кв.м общ. площади (руб./кв.м в месяц)
---------------	----------------------------	---------------	----------------------------	--

**Перечень
дополнительных работ по текущему ремонту общего имущества
в Многоквартирном доме**

№,№ п/п	Наименование работ	Стоимость работ, дата начала и завершения работ (руб.)	Стоимость на 1 кв.м общ. площади (руб./кв.м в месяц)	Гарантийный срок на выполненные работы (лет)
------------	--------------------	---	--	--

**Собственник(и) (представитель
собственника):**

(наименование Собственника, при необходимости)

(подпись) (фамилия, инициалы)
печать Собственника (для организаций)

Управляющая организация:

(должность)

(подпись) (фамилия, инициалы)
печать Управляющей организации

Расчёт размера платы за жилое помещение**Собственник(и) (представитель
собственника):**

(наименование Собственника, при необходимости)

(подпись) (фамилия, инициалы)
печать Собственника (для организаций)

Управляющая организация:

(должность)

(подпись) (фамилия, инициалы)
печать Управляющей организации