

**Договор управления многоквартирным домом
(между управляющей организацией и собственниками помещений)**

г.Новосибирск

«12» сентября 2018 года

ООО «УКЖХ Октябрьского района» «Управляющая организация», в лице директора Елисеева Сергея Николаевича, действующего на основании Устава с одной стороны, и Собственники помещений в многоквартирном доме по адресу: г.Новосибирск, ул.Выборная, д.101/1 (далее – Многоквартирный дом), совместно именуемые далее «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме (протокол от 12.09.18 № 018).

1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.3. При исполнении настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ и иными правовыми и нормативными актами Российской Федерации.

1.4. Высшим органом управления многоквартирным домом является общее собрание Собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Предмет договора

2.1. Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственниками помещений и иными гражданами, проживающими в многоквартирном доме в соответствии с решением общего собрания Собственников.

2.2. По настоящему договору Управляющая организация в течение согласованного настоящим договором срока за плату, указанную в разделе 7 настоящего договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и жилищные услуги надлежащего качества, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

3. Цена договора

3.1. Цена настоящего договора равна суммарной стоимости услуг и работ по управлению, содержанию, ремонту общего имущества, в том числе капитальному, а также иных жилищных и коммунальных услуг, выполняемых в соответствии с перечнем услуг и работ.

4.Общее имущество многоквартирного дома

4.1.Состав общего имущества многоквартирного дома определен в соответствии с действующим законодательством, утвержден общим собранием Собственников и указан в Приложении 1 к настоящему договору.

4.2.Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома производится в соответствии с перечнем услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.Перечень услуг и работ

5.1.Перечень своевременно и качественно выполняемых жилищно-коммунальных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (далее – Перечень) обеспечивается за счет платы за жилое помещение и коммунальные услуги и указан в Приложении 2 к настоящему договору.

5.2.Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования устанавливается на период не менее чем 1 год и утверждается с учетом предложений управляющей организации на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

5.3.Размер платы за текущий, капитальный ремонт может быть изменен собственниками помещений многоквартирного дома в течение года в сторону увеличения, если за такое изменение проголосовало необходимое количество собственников.

6.Обязанности и права сторон

6.1.*Управляющая организация обязана:*

6.1.1.Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору в срок не позднее дня, следующего за днем подписания акта приема-передачи многоквартирного дома в управление, если иной срок не предусмотрен актом приема-передачи многоквартирного дома в управление.

6.1.2.Известить собственников помещений о дате начала выполнения своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору в соответствии с актом приема-передачи путем размещения информации об этом на информационных стендах или в общедоступных местах многоквартирного дома.

6.1.3.Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора и требованиями действующего законодательства.

6.1.4.оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также оказывать иные жилищные и коммунальные услуги в соответствии с Перечнем в необходимом объеме безопасными для жизни и здоровья потребителей и не причиняющими вреда их имуществу способами.

6.1.5.Устранить выявленные недостатки за свой счет или осуществить перерасчет в установленном порядке в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме надлежащего качества, а также оказания иных жилищных и коммунальных услуг ненадлежащего качества.

6.1.6. Заключать договоры на обслуживание и ремонт общего имущества, предоставление иных жилищных и коммунальных услуг с исполнителями, подрядчиками и ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль над соблюдением условий договора, качеством и количеством поставляемых коммунальных и иных услуг, их исполнением, а также вести их учет. Беспрепятственно предоставлять по требованию Собственников помещений в многоквартирном доме договоры на обслуживание и ремонт общего имущества.

6.1.7. Обеспечить начисление и прием от Собственника платы за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также платы за управление многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги.

6.1.8. Требовать в соответствии с п.4 ст.155 ЖК РФ от Собственника помещения, в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньшей, чем размер платы, установленной настоящим договором, доплаты Собственником оставшейся части.

6.1.9. Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

6.1.10. Организовывать проведение работ по устранению причин аварийных ситуаций, которые могут привести 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.

6.1.11. Вести и хранить управленческую и техническую документацию, полученную ранее от управляющей организации (заказчика-застройщика), вносить в техническую и иную документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров, а также состояние взаиморасчетов по настоящему договору.

Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях своей финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартами раскрытия информации.

Беспрепятственно предоставлять по требованию Собственников помещений в многоквартирном доме информацию из указанных документов **не чаще 1 раза в квартал**.

6.1.12. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников и лиц, пользующихся его помещениями в многоквартирном доме на законных основаниях в порядке, установленном ФЗ от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О рассмотрении обращений граждан», вести их учет в пронумерованных и прошнурованных журналах. Принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

6.1.13. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания). При невыполнении (неоказании) услуг и/или работ зафиксировать факт невыполнения соответствующим актом и произвести перерасчет платы за содержание и ремонт занимаемого помещения.

6.1.15. Рассматривать обращения Собственника, нанимателя (арендатора) или уполномоченных ими по фактам неправильного начисления платежей и принимать по ним своевременные и исчерпывающие меры.

6.1.16. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) перерывами, превышающими установленную продолжительность, зафиксировать факт ненадлежащего качества соответствующим актом и произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

6.1.17. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных видов работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации собственником или нанимателем помещения (и). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение. Факт недостатка или дефекта фиксируется соответствующим актом.

6.1.18. Информировать Собственника об изменении размера платы за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, коммунальных и иных услуг в соответствии с действующим законодательством.

6.1.19. Обеспечить Собственника действительной информацией о телефонах аварийных служб и уполномоченных представителей Управляющей организации (контактный телефон) путем размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

6.1.20. Обеспечить по требованию Собственника (нанимателя), в том числе действующих по распоряжению Собственника, выдачу копии из финансового лицевого счета и (или) выписки из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

6.1.21. Предварительно согласовывать с Собственником (нанимателем) время доступа в помещение до начала проведения работ и уведомить его о проведении необходимых работ внутри помещения.

6.1.22. Информировать Собственников о необходимости проведения капитального и текущего ремонта в общедоступных местах.

6.1.23. Представлять Собственнику отчет об исполнении договора управления в соответствии с разделом 9 настоящего договора.

6.1.24. На основании заявления Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению (ям) Собственника.

6.1.25. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника, не передавать ее иным лицам (в том числе организациям) без письменного разрешения Собственника или наличия иного законного основания. Исключение составляют действия Управляющей организации, направленные на исполнение настоящего договора.

6.1.26. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества Собственников, направлять на цели, указанные в протоколах общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

6.1.27. Передать имеющуюся техническую документацию 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 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, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме и подписать акт передачи управления.

6.1.28. Произвести сверку расчетов по платежам, внесенными Собственниками помещений многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему договору и составить акт сверки произведенных начислений и осуществляемых ими оплат и по акту приема-передачи передать указанный акт вновь выбранной управляющей организации.

6.1.29. Вести реестр собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет, бухгалтерскую и иную необходимую отчетность по управлению многоквартирным домом.

6.1.30. Осуществлять функции, связанные с получением платежей граждан за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги:

- начислять платежи граждан и организаций;
- производить сверку расчетов с гражданами и организациями;
- производить перерасчет и корректировку размеров платы, начислять пени и предъявлять к оплате;
- осуществлять контроль над своевременным внесением платежей;

Принимать меры по внесению собственниками и нанимателями задолженностей по оплате жилого помещения, коммунальных и иных услуг.

6.2. *Управляющая организация вправе:*

6.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

6.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся в Управляющей организации, информации, предоставленной Собственником, произвести сверку размера платы за жилищные и коммунальные услуги в соответствии с положениями раздела 7 настоящего договора.

6.2.3. Взыскивать с Собственника (нанимателя) сумму неплатежей, а также пени за несвоевременную и (или) неполную оплату, а также расходы по взысканию задолженности за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в порядке, установленном действующим законодательством.

6.2.4. Производить ограничение и (или) приостановление подачи отдельных коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

6.2.5. Информировать Собственников о полном перечне работ и услуг, необходимых для выполнения в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательных и нормативных актов и их стоимости.

6.3. *Собственник помещения обязан:*

6.3.1. Поддерживать свое помещение в надлежащем состоянии, производить за свой счет ремонт своего помещения, в том числе находящихся в нем инженерных сетей холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, в сроки, установленные законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламывать места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные места.

6.3.2. Не нарушать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме:

- соблюдать правила содержания собак и кошек, поддерживать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования;

- выносить мусор, пищевые бытовые отходы, крупногабаритный мусор в оборудованные контейнеры;

Не допускать засорение канализации;

- не допускать курения в местах общего пользования.

6.3.3. Обеспечить доступ в занимаемые помещения в заранее согласованное время уполномоченных представителей и специалистов Управляющей организации и специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля над их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – незамедлительно.

В случае отказа в обеспечении доступа Собственник (наниматель) несет риск наступления неблагоприятных последствий, в том числе ответственность за вред, причиненный третьим лицам.

6.3.4. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

6.3.5. Уведомлять Управляющую организацию в 10-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении для перерасчета платы за коммунальные услуги, о сдаче помещения в аренду.

6.3.6. При отсутствии в помещении сроком более 2-х суток с целью предотвращения аварийных ситуаций перекрывать запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков горячего и холодного водоснабжения, отключать от сети бытовые электроприборы кроме холодильников, морозильных камер и охранно-пожарной сигнализации.

6.3.7. Согласовывать с Управляющей организацией:

- установку, подключение, использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру;

- подключение и использование бытовых приборов и оборудования, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;

- перепланировку, переустройство и реконструкцию жилого помещения;

- осуществление переоборудования внутренних инженерных сетей;

- уведомлять Управляющую организацию о предстоящих перепланировках, переустройстве и реконструкции помещения;

- не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действия, связанные с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем.

6.3.8. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

6.3.9. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

6.3.10. Своевременно предоставлять информацию в Управляющую организацию о показаниях приборов учета. Собственники несут ответственность за наличие и целостность пломб на индивидуальных приборах учета, а также за достоверность информации о показаниях приборов учета. При наличии индивидуальных (квартирных) приборов учета холодной и горячей воды, принятых к коммерческим расчетам.

ежемесячно предоставлять Управляющей организации в срок с 23 по 25 число текущего месяца. Своевременно сообщать о выходе индивидуальных (квартирных) приборов учета из строя, нарушении целостности пломб, о замене, изменении схем и установки.

6.3.11. Нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать коммунальные услуги за жилое помещение с момента возникновения права пользования.

6.3.12. Принять меры по установке, постановке на коммерческий учет индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг в соответствии с требованием действующего законодательства.

6.3.13. При переходе права собственности на помещение (договор купли-продажи, мены, дарения или иное законное основание) или при переводе жилого помещения в нежилое Собственники помещения обязаны погасить свою задолженность перед Управляющей организацией на дату перехода права собственности, а также не позднее 5 (пяти) дней с даты регистрации соответствующей сделки предоставить Управляющей организации соответствующие документы.

6.3.14. При сдаче помещения по договору найма, аренды производить оплаты за жилищные и коммунальные услуги самостоятельно, либо через нанимателя, арендатора. В случае отказа последних вносить обязательные платежи, обязанность по оплате лежит на собственнике помещения.

6.4. Собственники помещений не вправе:

6.4.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных сетей, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

6.4.2. Производить отбор теплоносителя из системы отопления для нужд горячего водоснабжения без разрешения Управляющей организации.

6.4.3. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию многоквартирного дома и в технический паспорт.

6.4.4. Нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

6.4.5. Осуществлять переоборудование переустройства внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

6.4.6. Производить наличные расчеты за любые виды услуг с исполнительным персоналом Управляющей организации за исключением пунктов и касс приема платежей.

6.4.7. Производить сброс в канализационную систему мусора, песка, тряпок и других предметов, способствующих засорению канализации.

6.5. Собственник помещения имеет право:

6.5.1. Получать своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативно-правовыми документами и настоящим договором.

6.5.2. Требовать снижения платы за жилищные и коммунальные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

6.5.3. Получать от Управляющей организации акты о не предоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества в установленном порядке.

6.5.4. Требовать возмещения ущерба, нанесенного по вине Управляющей организации.

6.5.5. При обнаружении недостатков выполненной работы или оказанной услуги по содержанию и ремонту общего имущества вправе по своему выбору потребовать:

- составления акта по факту недостатка;
- безвозмездного устранения недостатков выполненной работы, оказанной услуги;
- соответствующего уменьшения цены выполненной работы, оказанной услуги;
- безвозмездного повторного выполнения работы.

6.5.6. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ путем непосредственного участия в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома, через представителя, а также через Совет дома, председателя Совета дома.

6.5.7. Выбрать лиц (представителей, Совет дома, председателя Совета дома), которым Управляющая организация будет предоставлять письменный отчет о выполнении своих обязанностей по настоящему договору.

7. Порядок определения, начисления, внесения и изменения платы за жилое помещение, коммунальные и иные услуги

7.1. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги устанавливаются в следующем порядке:

7.1.1. Плата за содержание, ремонт общего имущества многоквартирного дома, за услуги и работы по управлению многоквартирным домом ежегодно на календарный год устанавливается решением общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома.

Плата за содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, за услугу -- не более 7% и работы по управлению многоквартирным домом могут быть увеличены, но не более 10%, в случае, если размер не будет изменен решением общего собрания Собственников.

7.2. Плата за содержание и ремонт общего имущества, включающая плату за управление многоквартирным домом, содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, определяется для каждого Собственника исходя из общей стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме пропорционально доле принадлежащего ему помещения в праве общей собственности Собственников таких помещений на общее имущество.

7.3. Общий годовой размер платы по каждому помещению устанавливается из расчета платы за содержание и ремонт помещений, определяемой в порядке, установленном настоящим договором, соразмерно площади отдельного жилого (нежилого) помещения.

7.4. Ежемесячный размер платы по каждому помещению определяется в течение срока действия договора в соответствии с порядком внесения платы за содержание и ремонт помещения и рассчитывается произведением площади занимаемого помещения на размер платы за содержание и ремонт 1 кв.м общей площади помещения.

7.5. Размер платы за содержание и ремонт помещений на 1 кв.м должен быть соразмерен утвержденному перечню, объемам и качеству работ и услуг на общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома, одинаков для всех Собственников многоквартирного дома и указан сторонами в приложении № 2 (перечень работ и услуг) или в соглашениях об изменении и условий договора.

7.6. Если Собственники помещений на их общем собрании не приняли решение об определении и утверждении размера платы за содержание и ремонт жилья, то

Управляющая организация вправе либо обратиться в орган местного самоуправления для утверждения этой платы в соответствии с порядком регулирования тарифов в сфере жилищно-коммунального хозяйства, утвержденным правовым актом органа местного самоуправления, либо самостоятельно изменить размер платы согласно фактическому индексу потребительских цен за год, предшествующий году установки тарифа.

7.7. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в приложении № 2 к настоящему договору или в соглашениях об изменении условий договора, ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

7.8. В случае исправления выявленных недостатков содержания общего имущества многоквартирного дома, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в размере занимаемого помещения в следующих месяцах при уведомлении собственника.

7.9. 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 действий обстоятельств непреодолимой силы.

7.10. Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий настоящего договора и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

7.11. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение.

7.12. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

7.13. Изменение размера платы за отдельные виды коммунальных услуг при их предоставлении ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производится в порядке, установленном Правилами, утвержденными Правительством Российской Федерации.

7.14. Плата за содержание и ремонт жилья, а также за коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

7.15. Плата за содержание, ремонт жилья, а также коммунальные услуги вносится на основании информации, предоставляемой Управляющей организацией при внесении платы – платежного документа.

7.16. В платежном документе указывается: получатель платежа, расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных услуг, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за жилищные и коммунальные услуги с учетом исполнения условий настоящего Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилищно-коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются: дата создания платежного документа, контактный телефон для справок.

Управляющая организация предоставляет платежные документы по требованию собственников помещений в момент оплаты за жилое помещение.

Управляющая организация может после соответствующей регистрации на официальном сайте Управляющей организации Собственника выставлять платежные документы в электронной форме как с помощью рассылки по электронной почте, так и с помощью самостоятельного получения Собственником платежного документа через обращение на официальный сайт компании.

Полученные по электронной почте или посредством обращения на официальный сайт Управляющей организации платежные документы являются основанием для оплаты Собственником за жилое помещение.

7.17. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за жилищно-коммунальные услуги.

7.18. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном действующим законодательством.

7.19. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

7.20. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация принимает новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

7.21. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату на основании соответствующего решения общего собрания Собственников.

8. Совет многоквартирного дома

8.1. Собственники помещений многоквартирного дома в течение 45 дней, с момента выбора способа управления – Управляющая организация, обязаны на общем собрании избрать Совет многоквартирного дома из числа Собственников помещений в данном доме.

8.2. Количество членов Совета многоквартирного дома устанавливается на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, количество членов Совета многоквартирного дома устанавливается с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир, но не менее трех.

8.3. *Совет многоквартирного дома:*

8.3.1. обеспечивает выполнение решений общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме;

8.3.2. выносит на общее собрание Собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых Собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции Совета многоквартирного дома, избираемых комиссией и

другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит Жилищному кодексу РФ;

8.3.3.предоставляет Собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;

8.3.4.представляет Собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании Собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании; в случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется Советом данного дома совместно с такой комиссией;

8.3.5.осуществляет контроль над оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом и над качеством предоставляемых коммунальных услуг Собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;

8.3.6.представляет на утверждение годового общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе.

8.4.Совет многоквартирного дома действует до переизбрания на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме или в случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья до избрания правления товарищества собственников жилья.

8.5.Совет многоквартирного дома подлежит переизбранию на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания Собственников помещений в данном доме. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей Совет многоквартирного дома может быть досрочно переизбран общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме.

8.6.Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом, могут избираться комиссией Собственников помещений в данном доме, которые являются коллегиальными совещательными органами управления многоквартирным домом.

8.7.Комиссии собственников помещений в многоквартирном доме избираются по решению общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме или по решению Совета многоквартирного дома.

8.8.Из числа членов Совета многоквартирного дома на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель Совета многоквартирного дома.

8.9.Председатель Совета многоквартирного дома осуществляет руководство текущей деятельностью Совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию Собственников помещений в многоквартирном доме.

8.9.1.*Председатель Совета многоквартирного дома:*

- на основании доверенности, выданной Собственниками помещений в многоквартирном доме, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания Собственников помещений в данном доме, договор управления многоквартирным домом. По договору управления многоквартирным домом приобретают права и становятся обязанными все Собственники помещений многоквартирного дома, предоставившие председателю Совета многоквартирного дома полномочия, удостоверенные такими доверенностями. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от управляющей организации копии этого договора;

- осуществляет контроль над выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества.

9. Осуществление контроля над выполнением сторонами обязательств по Договору

9.1. Контроль исполнения Управляющей организацией настоящего договора осуществляется Собственниками помещений в многоквартирном доме через Совет многоквартирного дома.

9.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения уполномоченными Советом многоквартирного дома от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты письменного обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- получения уполномоченным Советом многоквартирного дома от Управляющей организации отчета о выполнении обязательств по настоящему договору за прошедший год не позднее 31 марта года, следующего за отчетным по форме согласно Приложению 3;

- проверки уполномоченным Советом многоквартирного дома объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;

- участия уполномоченного Советом многоквартирного дома в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- участия уполномоченного Советом многоквартирного дома в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

- составления с участием уполномоченного Советом многоквартирного дома актов о нарушении условий Договора.

9.2. Контроль исполнения Собственником своих обязательств по настоящему договору осуществляется уполномоченными представителем Управляющей организации, а также иными, уполномоченными на то должностными лицами государственных и муниципальных органов.

9.3. Все случаи ненадлежащего предоставления работ или услуг оформляются письменным актом с обязательным участием управляющей организации Собственников, их уполномоченных лиц, иных лиц.

Акт должен содержать: дату, время и место его составления, дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), Управляющей организации, иным лицам), описание, фотографии, видеозапись (при наличии возможности) повреждений имущества, все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

10. Особые условия

10.1. В случае если Собственником жилого помещения является муниципальное образование, субъект Российской Федерации или Российская Федерация (далее Наймода́тель), предоставляющие жилое помещение по договору социального найма, то в отношении нанимателей действуют только положения пунктов настоящего договора, указанных в дополнительном неотъемлемом соглашении к настоящему договору (далее – Соглашение), при этом:

- плата за содержание и ремонт жилого помещения (за исключением платы за капитальный ремонт) и коммунальные услуги вносится нанимателями жилых помещений соответствующего жилого фонда;

- размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений устанавливается органами местного самоуправления;

- если размер вносимой нанимателями таких жилых помещений платы меньше, чем размер платы, установленной Собственниками многоквартирного дома на общем собрании, то оставшаяся часть платы вносится Собственником (Наймодателем) указанных жилых помещений;

- возмещение расходов за работы по капитальному ремонту пропорционально своей доле в праве общей собственности на это имущество производит Наймода́тель в соответствии с порядком, утвержденным соответствующими нормативно-правовым актом.

11. Ответственность сторон

11.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим договором.

11.2. управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственника (нанимателя) в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

11.3. Собственник несет ответственность в виде:

- возмещения убытков, причиненных Управляющей организацией невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств по настоящему договору.

11.4. В случае неисполнения Собственником обязанностей по проведению текущего и капитального ремонта принадлежащих ему на праве собственности жилых помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственник несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

11.5. Собственники, не обеспечившие допуск в помещение должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжение, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут ответственность в полном объеме за вред, причиненный Управляющей организации, третьим лицам такими действиями (бездействиями).

11.6. Если физический износ общего имущества достиг установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, что подтверждается предписанием, выданного соответственно федеральными органами исполнительной

власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, Собственники обязаны немедленно принять меры по устранению выявленных дефектов.

11.7. В случае не принятия Собственниками на внеочередном общем собрании решения о проведении работ, предписанных органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, Управляющая организация выполняет предписанные работы за собственный счет с дальнейшим распределением суммы затрат на Собственников помещений многоквартирного дома.

11.8. Собственники за нарушение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных п.6.3.2., несут ответственность посредством оплаты Управляющей организации штрафа в размере 500 (пятьсот) рублей.

11.9. Собственники за нарушение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных п.6.3.7., несут ответственность посредством уплаты Управляющей организации штрафа в размере 2000 (две тысячи) рублей.

12. Срок действия Договора

12.1. Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами.

12.2. Настоящий договор заключен на 5 лет.

12.3. При отсутствии уведомления на расторжение Договора от одной из Сторон за 30 дней до окончания срока действия Договора настоящий Договор считается продленным на следующий календарный год и на тех же условиях.

13. Порядок изменения и расторжения Договора и урегулирования споров.

13.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

13.1.1. *Настоящий договор может быть изменен:*

- по соглашению сторон;

- в случае принятия нормативно-правового акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей организации иные правила, чем те, которые закреплены в Договоре, если это нарушает законные права и интересы Сторон.

13.1.2. *Настоящий договор может быть расторгнут:*

В одностороннем порядке:

По инициативе Собственника в случае принятия общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, иной Управляющей организации – в связи с ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязательств (документально подтвержден факт ненадлежащего исполнения) по настоящему договору, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее, чем за 60 дней до прекращения настоящего договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

в случае досрочного расторжения договора по инициативе Собственников последние обязаны уплатить задолженность перед Управляющей организацией и предоставить в Управляющую организацию надлежаще заверенные копии следующих документов: уведомление о проведении общего собрания, протокол общего собрания, все решения Собственников, платежные документы, подтверждающие оплаты услуг и работ Управляющей организации всеми Собственниками;

по инициативе Управляющей организации, в случае если Управляющая организация не имеет возможности обеспечить исполнение своих обязательств по настоящему