ДОГОВОР №

управления многоквартирным домом

г. Волгореченск «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

ООО «Коммунальщик» именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»,** в лице генерального директора Митрофанова Алексея Васильевича, действующего на основании Устава, и Собственник помещения многоквартирного дома, расположенного по адресу: ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

Отапливаемая площадь помещения\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Количество лиц, постоянно проживающих в помещении \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Сведения об индивидуальных приборах учета \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Дата и место их установки\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Дата опломбирования \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Дата очередной поверки\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ФИО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

Дата рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

Реквизиты документа, удостоверяющего личность \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

Контактный телефон \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

и именуемый (ые) в дальнейшем **«Собственник»**, действующий от своего имени или через уполномоченное лицо на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

руководствуясь Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Костромской области, муниципального образования – городской округ город Волгореченск Костромской области заключили настоящий Договор о следующем:

**1.ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

* 1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в решении общего собрания от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.
  2. Информация об Управляющей организации, в том числе о  ее службах, контактных телефонах, режиме работы и другая, включая информацию о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства, приведена в Приложении № 6 к настоящему Договору.

1.3. Настоящий Договор заключен в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечения сохранности, управления, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных и иных услуг собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме на законных основаниях.

Стороны при исполнении и толковании настоящего Договора применяют слова и словосочетания, указанные в Приложении № 1.

1.4. Управляющей организации предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

1.5. Местом исполнения Договора является место нахождения многоквартирного дома, адрес которого указан в преамбуле к настоящему Договору.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Предметом Договора является управление многоквартирным домом.

2.2. По Договору управления многоквартирным домом Управляющая организация по заданию собственников в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и (или) выполнять работы по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставлять коммунальные услуги Собственнику и иным, пользующимся помещениями на законных основаниях, лицам (далее по тексту: нанимателю или иному пользователю), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Работы и услуги по управлению многоквартирным домом приведены в Приложении № 3 к настоящему Договору и включают в себя в том числе:

а) прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов;

б) сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме;

в) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме и (или) уполномоченными лицами;

г) организация рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом;

д) организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденных решением собрания;

е) взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;

ж) организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

з) обеспечение контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом и другие услуги;

2.3. Наименование коммунальных услуг, предоставляемых Управляющей организацией, приведен в Приложении № 4 к настоящему договору.

2.4. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме производится согласно перечню, указанному в Приложении № 3 к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг производится в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

2.5. Собственники предоставляют Управляющей организации право представлять их интересы по предмету настоящего договора во всех организациях, государственных и муниципальных учреждениях.

2.6. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых Управляющей организацией в соответствии с настоящим Договором, определяется с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома, и устанавливается с учетом минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290.

2.7. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением Собственника является:

- на системе отопления – первая запорная арматура (первый вентиль), расположенная в помещении (квартире), при отсутствии вентилей – первые сварные соединения. Радиатор отопления относится к личному имуществу Собственника;

- на системах газоснабжения, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире), первые запорно-регулировочные краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков входят в состав общего имущества. При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках;

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

- на системе электроснабжения – до первой распаечной коробки в помещении (квартире) Собственника. Индивидуальный прибор учета электрической энергии (квартирный электросчетчик) не принадлежит к общему имуществу;

- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в Помещении.

2.8. Состав общего имущества, в отношении которого осуществляется управление, приведен в Приложении № 2 к настоящему Договору, к общему имуществу в многоквартирном доме относятся:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты (при наличии), коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3.1. **Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Осуществлять функции по управлению общим имуществом многоквартирного дома, состав которого приведен в Приложении № 2 к настоящему Договору с учетом пункта 2.8. настоящего Договора, в соответствии с требованиями действующего законодательства, регулирующего данные отношения, и условиями настоящего Договора.

3.1.2. Предоставлять коммунальные услуги в необходимых объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства РФ. С этой целью заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг. Предоставление услуг горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, отопления, газо- и электроснабжения может осуществляться на основании прямых договорных отношений между собственниками и ресурсоснабжающими организациями при наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.3. Обеспечить надлежащим образом исполнение следующих видов работ и услуг самостоятельно и (или) путем привлечения иных лиц в соответствии с Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», в объеме не менее, установленного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения:

- работы и (или) услуги по управлению многоквартирным домом;

- содержание общего имущества многоквартирного дома с учетом его состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния в соответствии с перечнем работ и услуг, указанном в Приложении № 3 к настоящему Договору, в объеме денежных средств, выделяемых собственниками согласно условиям настоящего Договора;

- текущий ремонт общего имущества согласно перечню таких работ и услуг, указанному в Приложении № 3, в объеме денежных средств, выделяемых собственниками согласно условиям настоящего Договора.

3.1.4. Производить в установленном порядке при наличии оснований перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, за период временного отсутствия Собственника в занимаемом жилом помещении.

3.1.5. Производить непосредственно при обращении Собственника проверку правильности исчисления предъявленного Собственнику к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты, правильности начисления неустоек (штрафов, пеней), выдавать по результатам проверки документы, содержащие правильно начисленные платежи.

3.1.6. Ежемесячно снимать показания каждого коллективного (общедомового) прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний, предоставлять Собственнику по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях, обеспечить сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных приборов учета в течение не менее 3 лет.

3.1.7. Осуществлять не реже 1 раза в 6 месяцев снятие показаний индивидуальных приборов учета, установленных вне жилых (нежилых) помещений, проверку состояния таких приборов учета, если общим решением собственников помещений в многоквартирном доме не установлен иной порядок снятия показаний таких приборов учета.

3.1.8. Принимать от Собственника показания индивидуальных приборов учета, в том числе с использованием телефона, сети Интернет, использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных сведений об их показаниях.

3.1.9. Снимать показания индивидуальных приборов учета, заносить полученные показания в журнал учета показаний указанных приборов учета и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания.

3.1.10. Уведомлять Собственника не реже 1 раза в квартал путем указания в платежных документах о сроках и порядке снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета и передаче сведений о показаниях Управляющей организации; последствиях недопуска Собственником представителя Управляющей организации в согласованные дату и время в занимаемое жилое (нежилое) помещение для проведения проверки состояния прибора учета и достоверности ранее предоставленных сведений о показаниях приборов учета; последствиях несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, повлекшего искажение показаний или его повреждение, и несанкционированного подключения оборудования к внутридомовым инженерным сетям или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

3.1.11. Принимать сообщения Собственника, нанимателя о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, - также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника, нанимателя.

3.1.12. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, путем размещения объявления на досках объявления в подъездах или иных общедоступных для собственников местах, определенных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.13. Информировать Собственника о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва путем размещения объявления на досках объявлений в подъездах или иных общедоступных для собственников местах, определенных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.14. Согласовать с Собственником устно время доступа в занимаемое им жилое (нежилое) помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать дату, время, вид и продолжительность работ, номер телефона для согласования иной даты их проведения, должность и ФИО лица, ответственного за проведение работ.

3.1.15. Осуществлять по заявлению Собственника ввод в эксплуатацию установленного индивидуального прибора учета не позднее месяца, следующего за датой его установки, и приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

3.1.16. Направлять средства, полученные в качестве разницы при расчете размера платы за коммунальные услуги с применением повышающих коэффициентов, на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

3.1.17. Организовывать, руководствуясь интересами Собственника, заключение договоров с подрядными организациями, имеющими необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, о выполнении работ и оказании услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, необходимых для использования помещения по назначению, содержания общего имущества в соответствии с требованиями действующего (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, отвечающем требованиям действующего законодательства, в том числе путем проведения торгов. Осуществить приемку качественно выполненных работ и услуг по заключенным договорам.

3.1.18. Производить самостоятельно или обеспечить посредством привлечения сторонней организации начисление и сбор платы, установленной настоящим Договором, выставляя платежные документы не позднее десятого числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.19. Осуществлять контроль за качеством, объемами, своевременностью и стоимостью предоставляемых услуг, выполненных работ, и их соответствию условиям договоров и действующему законодательству в случае их исполнения иными лицами (подрядными организациями), требовать исполнения договорных обязательств подрядными и прочими организациями.

3.1.20. Информировать потребителя об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг в письменной форме не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов.

3.1.21. Инициировать проведение собрания собственников помещений в многоквартирном доме за 6 месяцев до начала срока проведения капитального ремонта (согласно утвержденной региональной программе) для принятия собственниками решения о перечне, сроках и стоимости работ по капитальному ремонту в случаях, когда управляющая организация является владельцем специального счета формирования фонда капитального ремонта. Вносить для принятия решений на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.22. Производить перерасчет оплаты работ, услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим Договором, на условиях и в порядке, установленных действующим законодательством.

3.1.23. Подтверждать выполнение работ и (или) оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома путем составления акта выполненных работ (оказанных услуг) с обязательным привлечением для приемки выполненных работ (оказанных услуг) и подписания акта председателя совета многоквартирного дома (или уполномоченных советом многоквартирного дома лиц из своего состава).

- Информировать председателя совета многоквартирного дома (или уполномоченных советом многоквартирного дома лиц) о проведении регламентных, плановых работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома за 24 часа до дня их проведения по телефону, в т.ч. сотовому, - производится 1 (один) звонок.

- Подписание актов выполненных работ (оказанных услуг) должно в обязательном порядке осуществляться при принятии регламентных и плановых работ – председателем совета многоквартирного дома (или уполномоченными советом многоквартирного дома лицами), при принятии аварийных работ и работ по заявкам – собственником жилого (нежилого) помещения данного многоквартирного дома, с последующим подписанием председателем совета многоквартирного дома (или уполномоченными советом многоквартирного дома лицами).

- Акт выполненных работ (оказанных услуг) оформляется в двух экземплярах, один из которых остается у председателя совета многоквартирного дома (или уполномоченных советом многоквартирного дома лиц). Председатель совета многоквартирного дома (или уполномоченные советом многоквартирного дома лица) должен подписать акт выполненных работ (оказанных услуг) и возвратить его в Управляющую организацию в течение 10 дней со дня его получения.

- В случае мотивированного отказа от приемки работ (услуг) составляется акт с перечнем необходимых доработок и сроков их выполнения (или делается соответствующая отметка в акте выполненных работ (оказанных услуг)). Выявленные недостатки выполненных работ (оказанных услуг) устраняются без дополнительной оплаты. Сроки устранения недостатков, проведения доработок согласовываются Управляющей организацией и председателем совета многоквартирного дома (или уполномоченными советом многоквартирного дома лицами).

- В случае немотивированного отказа или уклонения председателя совета многоквартирного дома (или уполномоченных советом многоквартирного дома лиц) от подписания акта выполненных работ (оказанных услуг), кроме работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, приемка выполненных работ (оказанных услуг) осуществляется комиссионно Управляющей организацией, а при приемке работ по текущему ремонту общего имущества – с привлечением органа местного самоуправления, уполномоченного на проведение муниципального жилищного контроля. Немотивированный отказ или уклонение председателя совета многоквартирного дома (или уполномоченных советом многоквартирного дома лиц) от подписания акта выполненных работ (оказанных услуг) фиксируется в акте.

3.1.24. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую и иную документацию, расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.1.25. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования, в т.ч.:

- круглосуточное дежурство аварийной бригады;

- устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения;

- незамедлительную ликвидацию засоров внутридомовых инженерных системы водоотведения и мусоропроводов внутри многоквартирного дома.

- осуществлять прием и выполнение заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, в том числе при непосредственном обращении Собственника или пользователя в аварийно-диспетчерскую службу, либо посредством телефонной и других средств связи, с регистрацией обращений в журнале заявок.

3.1.26. Исправлять повреждения и производить замену санитарно-технического и иного оборудования в помещении Собственника за счет Собственника, нанимателя или иного пользователя, по его заявлению (заявке) в сроки, предусмотренные нормативами, а в случае аварии - незамедлительно. Заявления (заявки) могут быть поданы в письменной форме и (или) в устной форме (в том числе и по телефону), с обязательным занесением в журнал регистрации заявок.

3.1.27. Контролировать своевременное внесение Собственником помещения, а также при наличии соответствующих распоряжений, отраженных в любом документе, в том числе в договоре между ним и лицом, пользующимся на законных основаниях помещением, – нанимателем или иным пользователем, установленной настоящим Договором платы.

3.1.28. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника, а также при наличии соответствующих распоряжений, отраженных в любом документе, в том числе в договоре между ним и лицом, пользующимся на законных основаниях помещением, – нанимателя или иного пользователя по плате, установленной настоящим Договором.

3.1.29. Составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности.

3.1.30. Вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность, техническую документацию по управлению многоквартирным домом.

3.1.31. Ежегодно предоставлять Собственникам помещений в многоквартирном доме письменный отчет по форме, указанной в Приложении № 5 к настоящему Договору, об исполнении условий настоящего Договора управления за предыдущий год, порядок и сроки предоставления которого устанавливаются решением общего собрания собственников, в случае неустановления – в течение квартала, следующего за истекшим годом действия настоящего Договора. Указанный отчет предоставляется также за 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора. Отчет предоставляется на общем собрании собственников. Отчет размещается на досках объявлений в подъездах или иных общедоступных для собственников местах, определенных решением общего собрания собственников помещений, а также в помещении управляющей организации.

3.1.32. Рассматривать и направлять ответ в течение 3 дней со дня получения жалобы потребителей на качество предоставления коммунальных услуг, в течение 5 дней – информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ, в течение 10 дней – информацию, предоставляемую согласно Стандарта раскрытия информации, в течение 30 дней – предоставление другой информации. Заявления (заявки) могут быть поданы в письменной форме. в устной форме (в том числе и по телефону), в форме электронных сообщений на официальный сайт Управляющей организации с обязательным занесением в журнал регистрации заявок.

3.1.33. Проинформировать собственников о результатах осмотра общего имущества многоквартирного дома и мероприятиях, необходимых для устранения выявленных дефектов, а так же о необходимости дополнительного финансирования путем направления соответствующей документации председателю совета многоквартирного дома или уполномоченных советом многоквартирного дома лицам из своего состава. Информировать собственников о проведении гидравлических испытаний, запуска системы отопления путем размещения информации на досках объявлений в подъездах или иных общедоступных для собственников местах, определенных решением общего собрания собственников помещений, за 3 дня до их проведения.

3.1.34. Принимать меры к восстановлению технической документации на многоквартирный дом при ее отсутствии на момент заключения настоящего Договора.

3.1.35. Инициировать проведение общего собрания собственников по вопросам содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, в том числе по предписаниям контролирующих органов, для принятия решений о финансировании работ, услуг.

3.1.36. Участвовать в проверках и обследованиях многоквартирного дома, составлять акты по фактам не предоставления, некачественного или несвоевременного предоставления жилищно-коммунальных услуг, выполнения работ, установленных условиями настоящего Договора, по фактам нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника. Акт технического осмотра в отношении общего имущества многоквартирного дома составляется в двух экземплярах, один экземпляр которого после подписания выдается председателю совета многоквартирного дома (или уполномоченным советом многоквартирного дома лицам).

3.1.37. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы в составе, предусмотренном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (постановление Правительства РФ № 491 от 13.08.2006) не позднее, чем за 30 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 многоквартирном доме – одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников (если собственник не указан – любому собственнику помещения в многоквартирном доме), иному лицу, указанному в решении общего собрания собственников. Кроме этого, подготовить Соглашение и перечислить на расчетный счет организации, указанной в решении общего собрания собственников, остаток финансовых средств, внесенных Собственниками, нанимателями или иными пользователями, но нереализованных на исполнение обязательств по настоящему Договору.

3.1.38. Осуществлять на основании решения Собственников помещений в многоквартирном доме добровольное страхование жилых и нежилых помещений по договору со страховой компанией, обеспечивая сбор страховых платежей, составление актов и смет на возмещение расходов по страховым случаям, выплату страхового возмещения после поступления денежных средств от страховой компании. В соответствии с оформленным протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственника со страховой организацией.

3.1.39. Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности (в части исполнения такой управляющей организацией договоров управления многоквартирным домом), о выполняемых работах и услугах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядке и об условиях их предоставления, о стоимости данных услуг и работ, а также о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утверждаемым Правительством Российской Федерации».

3.1.40. Вести учет начисления и поступления средств за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством, и учет исполненных Управляющей организацией обязательств по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (выполненные работы, оказанные услуги) отдельно по каждому многоквартирному дому (по тексту Договора - лицевой счет многоквартирного дома). Понятие лицевой счет многоквартирного дома применяется для обозначения информации, отражающей вышеназванный учет.

3.1.41. На основании запроса председателя совета многоквартирного дома (или иного уполномоченного лица) предоставлять выписку из лицевого счета многоквартирного дома на основании запроса, не чаще одного раза в квартал, но не ранее 15 числа месяца, следующего за отчетным кварталом.

3.1.42. При проведении регламентных и плановых работ исключить слив воды из системы водоснабжения и отопления на грунт подвального помещения многоквартирного дома. При аварийном разливе воды и канализационных стоков осуществлять их откачку с грунта подвального помещения с оборудованием приямка.

3.1.43. При проведении ремонтных работ с заменой оборудования (задвижек, вентилей, водопроводных труб и других металлических конструкций и устройств) складировать их в подвальном помещении дома на срок не более 14 дней. Дальнейшая реализация оставшихся после демонтажа материалов и конструкция происходит в соответствии с достигнутым соглашением между собственниками или уполномоченными ими лицами и Управляющей организацией.

3.1.44. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников по конкретному предложению. В случае положительного решения собственников, средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением собственников, направляются в порядке и на цели, установленные общим собранием собственников, в том числе для оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

3.1.45. Начислять и выставлять к уплате в платежных документах Собственникам взнос на выплату вознаграждения членам совета и (или) председателю совета в размере, на условиях и в порядке, установленном общим собранием. Ежемесячно в срок до последнего числа месяца, следующего за расчетным, выплачивать фактически полученные по данной статье денежные средства членам совета и (или) председателю совета, которые самостоятельно исполняют обязанности по уплате налогов и взносов в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.1.46. Нести иные обязанности, предусмотренные нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

**3.2. Управляющая организация имеет право:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать, в том числе с учетом предложений Собственников, решения о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан.

3.2.2. Требовать от Собственника, нанимателя или иного пользователя своевременного и полного внесения платы, установленной настоящим Договором. В случае не поступления платы, установленной настоящим Договором, от Собственника, нанимателя или иного пользователя в порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и убытков, причиненных несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.3. Ограничить либо приостановить предоставление коммунальной услуги при наличии у потребителя задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 2 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного потребителем-должником с Управляющей организацией соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении потребителем-должником условий такого соглашения через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя в порядке, в соответствии с действующим законодательством.

3.2.4. Осуществлять контроль за качеством содержания и ремонта общего имущества и Помещений, предоставления коммунальных услуг путем проведения осмотров Помещений и состояния инженерного оборудования у Собственника, поставив в известность Собственника, нанимателя или иного пользователя о дате и времени осмотра.

3.2.5. Принимать участие в общих собраниях Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.6. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме за счет средств инициатора проведения общего собрания.

3.2.7. Вносить предложения Собственнику о необходимости проведения внеочередного общего собрания собственников.

3.2.8. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке Помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.9. Самостоятельно определять, с учетом интересов Собственников, порядок и способ выполнения работ и (или) оказанию услуг по улучшению инженерного оборудования многоквартирного дома в следующих случаях:

- при возникновении необходимости приведения инженерного оборудования в соответствие с требованиями правил безопасности, в том числе в случае выдачи предписаний государственных органов, выданных по факту нарушения норм действующего законодательства;

- при невозможности дальнейшей эксплуатации инженерного оборудования без проведения его улучшений, в том числе в случае превышения предельных сроков его износа.

3.2.10. Привлекать по решению общего собрания собственников инвестиции в виде капитальных вложений в общее имущество многоквартирного дома. По решению общего собрания собственников распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также на иные цели устанавливаемые Собственниками.

3.2.11.Производить в случае не предоставления Собственником, нанимателем или иным пользователем до 26 числа текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, расчет размера оплаты услуг в соответствии с действующим законодательством.

3.2.12. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, нанимателем или иным пользователем, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.13. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

3.2.14. Исполнять взятые на себя обязательства по настоящему Договору как собственными силами, так и посредством иных лиц (подрядчиков, поставщиков жилищно-коммунальных услуг).

3.2.15. Заключить с соответствующей организацией договор на организацию начисления и приема платы, установленной настоящим Договором (платежи за Помещение и коммунальные и иные услуги) Собственнику, нанимателю или иному пользователю.

3.2.16. Произвести перерасчет за жилищно-коммунальные услуги в следующих случаях:

- неверного или несвоевременного списания (предоставления) показаний индивидуальных приборов учета;

- предписания, содержащегося в актах соответствующих органов;

- обнаружения фактического проживания при оформленном временном отсутствии за весь период временного отсутствия;

* обнаружения самовольного подключения к системам электроснабжения, водоснабжения при отключении указанных услуг за неуплату коммунальных услуг.

- предоставления ненадлежащего качества услуг и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

- временного отсутствия потребителя в занимаемом помещении.

3.2.17. Взыскать с Собственника, нанимателя или иного пользователя плату, не полученную по настоящему Договору, в случае выявления факта иного количества проживающих и не внесения за них платы за жилое помещение и коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта в установленном законодательством порядке.

3.2.18. Готовить к окончанию года с момента начала действия настоящего Договора (далее к концу каждого года действия настоящего Договора при заключении его на срок более года или его пролонгации) предложения общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме на основании предлагаемого Перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год. При утверждении решением общего собрания новой стоимости услуг и (или) работ направить Собственнику дополнительное соглашение с обновленными Приложениями для подписания.

3.2.19. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое им жилое (нежилое) помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийный служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.20. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийной службы.

3.2.21. Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых Собственником, нанимателем сведений о показаниях индивидуальных приборов учета, установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

3.2.22. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении защиты персональных данных, организацию для снятия показаний коллективных (общедомовых), индивидуальных приборов учета, для доставки платежных документов потребителям, для начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов потребителям.

3.2.23. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным прибором учета воды, электроэнергии и составлять акт об установлении количества таких граждан.

3.2.24. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством, регулирующим отношения по техническому обслуживанию, ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.2.25. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим Договором.

**3.3. Собственник обязуется**:

3.3.1. Ежемесячно вносить плату, установленную настоящим Договором, с учетом всех пользователей услугами, на расчетный счет или в кассу Управляющей организации или иной организации на основании договорных отношений с Управляющей организацией, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.2. Использовать Помещение по назначению и в пределах, которые установлены действующим законодательством.

3.3.3. Поддерживать Помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы иных лиц, правила пользования жилыми (нежилыми) помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома. При этом содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме, осуществлять за свой счет.

3.3.4. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и иные коммунальные отходы в специально-отведенные для этого места; самостоятельно утилизировать строительный мусор, оставшийся от проведенного ремонта жилого (нежилого) помещения. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также химических и иных веществ, которые могут: засорять трубопроводы, колодцы, решетки или отлагаться на стенках трубопроводов, колодцев и других сооружений систем канализации; оказывать разрушающее воздействие на материал трубопроводов, оборудования и других сооружений систем канализации; образовывать в канализационных сетях и сооружениях пожаровзрывоопасные и токсичные газопаровоздушные смеси; препятствовать биологической очистке сточных вод, не сливать жидкие пищевые отходы, фекальные отходы в мусоропровод, на придомовую территорию; не захламлять придомовую территорию негабаритными отходами, размеры которого превышают параметры 50х50х50см.

3.3.5. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (максимально допустимая мощность (Р) приборов, оборудования и машин, которые может использовать Собственник, наниматель или иной пользователь, составляет 2.5 кВт), дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулирующую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям.

3.3.7. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, неисправностей или повреждения коллективного (общедомового), индивидуального приборов учета, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу, а при наличии возможности – принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

3.3.8. Использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные приборы учета в целях учета потребленных коммунальных услуг.

3.3.9. Обеспечивать проведение поверок установленных за счет Собственника индивидуальных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, а также направлять копию свидетельства о поверке или иного документа, удостоверяющего результаты поверки прибора учета.

3.3.10. Допускать представителей Управляющей организации, представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое помещение для осмотра технического и санитарного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время. Собственник, не обеспечивший допуск представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора) для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, несут ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, членами их семей) в порядке и на основаниях, установленных действующим законодательством).

3.3.11. Обеспечить присутствие Собственника (или представителей Собственника, или совместно проживающих в помещении дееспособных граждан), Нанимателя (или представителей Нанимателя, или совместно проживающих в помещении дееспособных граждан) в помещении в период проведения гидравлических испытаний, запуска системы отопления многоквартирного дома.

3.3.12. Допускать представителей Управляющей организации для снятия показаний индивидуальных приборов учета, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных сведений о показаниях таких приборов учета в заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев.

3.3.13. Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в то числе временно) в занимаемом жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным прибором учета.

3.3.14. Не производить переустройство, перепланировку Помещений без получения соответствующих разрешений в порядке, установленном законодательством.

3.3.15. Не осуществлять переоборудование внутридомовых инженерных сетей, не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

3.3.16. Согласовывать с Управляющей организацией установку за счет собственных средств индивидуальных приборов учета отопления, при наличии технической возможности, холодной и горячей воды.

3.3.17. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома, занимаемого Помещения от подачи электроэнергии, воды и теплоснабжения и других коммунальных ресурсов.

3.3.18. Участвовать в составлении планов работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома, общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.19. Участвовать в проведении собраний собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

3.3.20. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих Помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

3.3.21. Производить за свой счет текущий ремонт общего имущества в случае его повреждения по своей вине.

3.3.22. Не создавать повышенного шума в Помещениях и местах общего пользования в период с 23 часов до 7 часов (при производстве ремонтных работ в период с 21 до 7 часов).

3.3.23. Принимать в случае длительного отсутствия, в целях не допущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения). Сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к Помещениям Собственника.

3.3.24. Своевременно извещать Управляющую организацию о смене Собственника Помещения, о переводе жилого помещения в нежилое.

3.3.25. Своевременно предоставлять Управляющей организации с 15 по 25 число текущего месяца данные о показаниях приборов учета, установленных в жилых (нежилых) помещениях, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.).

3.3.26. Утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования. Собственники несут ответственность за неисполнение указанной обязанности в соответствии с действующими правовыми актами. Размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения должен быть соразмерен утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ.

3.3.27. Нести иные обязанности, предусмотренные нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

**3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.4.2. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного Собственнику, нанимателю к уплате размера платы за коммунальные услуги, о наличии (об отсутствии) задолженности или переплаты за коммунальные услуги, наличии и правильности начисления неустоек (штрафов, пеней).

3.4.3. Требовать от Управляющей организации поведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.5. Требовать в случаях и порядке, установленных действующим законодательством, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временно отсутствия в занимаемом жилом помещении.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника, нанимателя вследствие предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также морального вреда в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.4.7. Принимать решение об установке индивидуального прибора учета, соответствующего требованиям законодательства РФ об обеспечении единства измерений, и обращаться за выполнением действий по установке такого прибора учета к лицам, осуществляющим соответствующий вид деятельности. Оснащение жилого или нежилого помещения приборами учета, ввод установленных приборов учета в эксплуатацию, их надлежащая техническая эксплуатация, сохранность и своевременная замена должны быть обеспечены собственником жилого или нежилого помещения. Ввод установленного прибора учета в эксплуатацию, то есть документальное оформление прибора учета в качестве прибора учета, по показаниям которого осуществляется расчет размера платы за коммунальные услуги, осуществляется Управляющей организацией.

В соответствии с ч. 9 ст. 13 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» с 1 июля 2010 года организации, которые осуществляют снабжение водой, природным газом, тепловой энергией, электрической энергией или их передачу, и сети инженерно-технического обеспечения которых имеют непосредственное присоединение к сетям, входящим в состав инженерно-технического оборудования многоквартирного дома, подлежащего оснащению приборами учета используемых энергетических ресурсов, обязаны осуществлять деятельность по установке, замене, эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов, снабжение которыми или передачу которых они осуществляют. Указанные организации не вправе отказать обратившимся к ним лицам в заключении договора, регулирующего условия установки, замены и (или) эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов, снабжение которыми или передачу которых они осуществляют. Цена такого договора определяется соглашением сторон. При включении в такой договор условия о рассрочке в цену, определенную таким договором, подлежит включению сумма процентов, начисляемых в связи с предоставлением рассрочки, но не более чем в размере ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день начисления, за исключением случаев, если соответствующая компенсация осуществляется за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета.

3.4.8. Требовать от Управляющей организации совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального прибора учета не позднее месяца, следующего за днем его установки, а также требовать осуществления расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

3.4.9. Снимать ежемесячно показания индивидуального прибора учета и передавать полученные показания Управляющей организации с 15 по 25 число текущего месяца.

3.4.10. Требовать в пределах предоставленных Управляющей организации полномочий и финансирования надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору.

3.4.11. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования.

Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

3.4.12. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать в необходимых объемах коммунальные услуги, отвечающие параметрам качества, надежности, безопасности.

3.4.13. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном нормативными правовыми актами порядке.

3.4.14. Получать ежегодный отчет о выполнении условий настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным.

3.4.15. Сообщать Управляющей организации об имеющихся возражениях по представленному отчету в течение 10 дней после его представления. В случае если в указанный срок возражения не будут представлены, отчет считается принятым Собственником.

3.4.16. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей организацией по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора, в том числе путем создания ревизионной группы из числа собственников (совместно с председателем совета дома), наделенных соответствующими полномочиями общим собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Требовать от Управляющей организации представлять письменные ответы, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.4.17. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.18. Вносить предложения о рассмотрении вопросов об изменении настоящего Договора или его расторжении на общем собрании собственников в порядке, установленном законодательством.

3.4.19. Выступить инициатором проведения внеочередных общих собраний собственников в многоквартирном доме.

3.4.20. Выбрать на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме лиц, наделенных полномочиями по контролю за выполнением договорных обязательств по настоящему Договору, с правом подписания актов выполненных работ и другими полномочиями (председателя совета дома, ревизионные группы собственников и т.п.).

3.4.21. Поручать вносить платежи по настоящему Договору сособственнику (при общей собственности на помещение), нанимателю или иному пользователю, иному лицу.

3.4.22. Реализовывать иные права, предусмотренные нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

**3.5. Собственник не вправе**:

3.5.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, указанные в Приложении № 6 к настоящему Договору.

3.5.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

3.5.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом (нежилом) помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом.

3.5.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения, демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.

3.5.5. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги по отоплению, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия.

3.5.6. Несанкционированно подключать оборудование Собственника, нанимателя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

**4. ПЛАТА ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

4.1. Граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилые (нежилые) помещения и коммунальные услуги, если иное не установлено соглашением о погашении задолженности, заключенном между Собственником и Управляющей организацией.

Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, управление которым осуществляется Управляющей организацией, вносят плату за содержание жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги этой Управляющей организации. за исключением случая, предусмотренного частью 7.1 статьи 155 Жилищного кодекса РФ.

4.2. Цена Договора для Собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

4.2.1. плату за содержание жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме согласно Перечню работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

4.2.2. взнос на капитальный ремонт;

4.2.3. плату за коммунальные услуги исходя из объемов потребления согласно действующим тарифам.

4.3. Цена Договора для нанимателя жилого помещения в многоквартирном доме включает в себя:

4.3.1. плату за пользование жилым помещением (плата за наем);

4.3.2. плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника жилищного фонда.

4.3.3. плату за коммунальные услуги исходя из объемов потребления согласно действующим тарифам.

4.4. Цена Договора, установленная в п.4.2. настоящего Договора, для Собственников нежилых помещений является такой же, как для Собственников жилых помещений по аналогии.

4.5. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме должен быть соразмерен перечню, объему и качеству оказываемых услуг и выполняемых работ, определяется на общем собрании собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации, устанавливается на срок не менее чем один год. Виды услуг и работ, не указанные в Перечне, приведенном в Приложении № 3 к настоящему Договору, выполняются за дополнительную плату путем заключения дополнительного соглашения, создания временного резервного фонда или по заявке Собственника. Расчет размера платы за содержание жилого (нежилого) помещения указан в Приложении № 3 к настоящему Договору.

4.6. Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается для собственников жилых и нежилых помещений в каждом году действия Договора соразмерно планово-договорной стоимости работ, услуг и сумме формируемых резервов, предусмотренных в Перечне работ и услуг в соответствующем году действия Договора, в расчете на 1 кв. м общей площади помещений в месяц. Размер платы за содержание и жилого (нежилого) помещения, установленный на год действия Договора, указан в Перечне работ и услуг (Приложения № 3 к Договору).

4.7. Плата за содержание жилого помещения для каждого собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера, определенного в порядке, указанном в п. 4.6 настоящего Договора, и доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего собственнику помещения.

4.8. Порядок изменения Перечня работ и услуг и платы за содержание жилого помещения:

4.8.1. Изменение Перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению общего собрания собственников помещений дома, а также в случаях, предусмотренных действующими нормативными правовыми актами и настоящим Договором. При изменении Перечня работ и услуг по соглашению Сторон оформляется в установленном порядке письменной форме дополнительное соглашение к Договору, подписываемое обеими Сторонами договора управления.

4.8.2. Изменение Перечня работ и услуг по инициативе Собственников: Уполномоченное лицо направляет в письменном виде в адрес Управляющей организации предложение о проведении конкретных видов работ (оказания услуг), необходимых для надлежащего исполнения обязанностей по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества Собственников помещений в МКД. Управляющая организация обязуется принять решение (заявку) и составить предложения по стоимости таких работ с указанием очередности выполнения работ, порядка (графика) их выполнения и примерных сроков окончания работ, указанных в решении (заявке). Управляющая организация направляет Собственникам на утверждение указанные предложения в письменном виде после составления в течение 10 рабочих дней со дня получения решения (заявки).

4.8.3. Изменение Перечня работ и услуг по инициативе Управляющей организации: По результатам осмотра элементов общего имущества МКД, оценки состояния общего имущества МКД и его соответствия обязательным требованиям технических регламентов, получения предписаний контролирующих органов с учетом интересов Собственников Управляющая организация готовит предложения по изменению Перечня работ и услуг и стоимости предлагаемых услуг и работ и направляет их уполномоченному лицу. В течение 20 рабочих дней со дня получения предложений Управляющей организации Собственники на общем собрании, либо уполномоченными на принятие таких решений лицами, рассматривают предложения Управляющей организации и утверждают их либо направляют в адрес Управляющей организации возражения по стоимости работ и (или) порядок (график) выполнения работ, а также свои предложения по их корректировке. При возможности корректировки Управляющая организация в течение 5 рабочих дней со дня получения указанных возражений разрабатывает новые предложения по стоимости таких работ с указанием очередности выполнения работ, порядка (графика) их выполнения и направляет их Собственникам или уполномоченным ими лицам в течение 5 рабочих дней на повторное утверждение. При невозможности корректировки Управляющая организация в течение 5 рабочих дней со дня получения возражений обязана сообщить об этом Собственникам или уполномоченным ими лицам.

4.8.4. Одновременно с принятием решения о внесении изменений в Перечень работ и услуг Собственники на общем собрании принимают решение о порядке оплаты работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД: за счет изменения размера платы за содержание жилого/нежилого помещения (при этом такой размер платы может изменяться не чаще одного раза в год), либо путем создания резервного фонда, либо за счет сэкономленных денежных средств на лицевом счете дома.

4.8.5. Изменение Перечня работ и услуг по предложениям Управляющей организации путем согласования таких изменений с уполномоченным Собственниками лицом (т.е. без проведения общего собрания) допускается в следующих случаях: а) при установлении Управляющей организацией целесообразности изменения очередности выполнения отдельных видов работ; б) при установлении Управляющей организацией возможности изменения графика выполнения отдельных видов работ, оказания отдельных видов услуг, в) при наделении общим собранием собственников совета многоквартирного дома (председателя совета многоквартирного дома) полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

4.9. Изменение размера платы за содержание жилого (нежилого) помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную Договором продолжительность, осуществляется Управляющей организацией по основаниям и в порядке, определенном действующим законодательством.

4.10. Размер платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, с учетом установленных такими Правилами условий её перерасчета и изменения (уменьшения). Перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация, указаны в Приложении № 4 к Договору. Оплата коммунальных услуг осуществляется согласно утвержденным в установленном порядке тарифам ресурсоснабжающих организаций. Изменение тарифов и (или) нормативов потребления коммунальных услуг производится в соответствии с законодательно определенным порядком. Новые тарифы становятся обязательными для сторон Договора с момента официального вступления в силу.

4.11. Расчетным периодом для оплаты за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги устанавливается календарный месяц с 01- го по последнее число.

Форма и способы оплаты коммунальных услуг: плата за коммунальные услуги вносится Собственниками, нанимателями и иными пользователями Управляющей организации по своему выбору (с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты):

- наличными денежными средствами;

- в кассу Управляющей организации;

- в выбранных им банках;

- в безналичной форме с использованием счетов, открытых в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, банковскими картами;

- поручать другим лицам внесение платы вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства и договору.

Срок внесения платежей потребителем до 25-го числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов, предъявляемых потребителю Управляющей организацией не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным, путем их разноски по почтовым ящикам по месту адреса объекта права.

4.12. Плата за коммунальные услуги может вноситься Собственником, нанимателем непосредственно на расчетный счет или в кассу ресурсоснабжающей организации, с которой у Управляющей организации заключен договор на поставку соответствующих коммунальных ресурсов, при условии принятия такого решения общим собранием собственников; либо при принятии общим собранием решения о сохранении порядка предоставления коммунальных услуг и расчетов за коммунальные услуги, действовавшего до принятия решения об изменении способа управления или о выборе управляющей организации; либо при наличии заключенных договоров между собственниками и ресурсоснабжающими организациями - до истечения срока их действия или до отказа одной из сторон от исполнения договора.

4.13. Неиспользование Собственниками и иными лицами Помещений не является основанием невнесения платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги.

При временном отсутствии граждан при отсутствии в Помещении индивидуальных приборов учета коммунальной услуги внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством РФ.

4.14. При предоставлении коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные и иные услуги определяется в порядке, установленном действующим законодательством.

4.15. С целью реализации права, предусмотренного пунктом 3.2.18 настоящего договора, Управляющая организация обязана не позднее, чем за 2 месяца до окончания очередного года действия договора управления предоставить совету многоквартирного дома (председателю совета многоквартирного дома или уполномоченному советом многоквартирного дома лицу) сметы (калькуляции), определяющие цены по каждому виду работ (услуг) по содержанию и по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Порядок предоставления сметы (калькуляции): председатель совета многоквартирного дома или уполномоченное советом многоквартирного дома лицо информируется по телефону, в т.ч. сотовому, с фиксацией звонка на бумажном носителе. Если на следующий день после произведенного звонка председатель совета многоквартирного дома или уполномоченное советом многоквартирного дома лицо не прибыл за сметой (калькуляцией), то он считается получившим смету (калькуляцию), а управляющая компания исполнила свои обязательства по предоставлению сметы (калькуляции). Сметы (калькуляции) по каждому виду предлагаемых работ (услуг) должны быть рассмотрены советом многоквартирного дома в течение 20 (двадцати) дней и возвращены в Управляющую организацию. Совет многоквартирного дома вправе согласовать смету (калькуляцию) или возвратить с мотивированными замечаниями и возражениями. Учитывая согласование сметы (калькуляции), мотивированные замечания совета многоквартирного дома, Управляющая организация в связи с реализацией права, предусмотренного пунктом 3.2.18 настоящего Договора, обязана созвать общее собрание собственников помещений в данном доме для решения вопросов об утверждении перечня работ (услуг) и установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не позднее 25 (двадцати пяти) дней до окончания очередного года действия договора управления.

- Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не примут решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления, которому представляются сметы (калькуляции), определяющие цены по каждому виду работ (услуг) по содержанию и по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

- Смета, определяющая цену по каждому виду работ (услуг) по содержанию и по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, выполняется ресурсным методом по территориальной сметно-нормативной базе (ТСНБ с действующими дополнениями и изменениями), включенной в федеральный реестр, с использованием средних сметных цен на материалы, изделия, конструкции и другие ресурсы, применяемые в строительстве в текущем уровне цен для Костромской области (сборников), на день ее составления. Калькуляция составляется только в случае, если невозможно составить смету по причине отсутствия соответствующей расценки (вида работ) в сметно-нормативной базе. При составлении сметы (калькуляции) в первую очередь используются рекомендации по нормированию труда в жилищно-коммунальном хозяйстве для обслуживания и содержания жилищного фонда.

- Цена утвержденного на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме вида работы (услуги), которая подтверждена сметой (калькуляцией), является твердой.

- Цена выполненной работы (оказанной услуги) подлежит уменьшению в случае уменьшения объема выполненной работы (оказанной услуги), уменьшения используемых материальных ресурсов. При этом в случае уменьшения цены выполненной работы (оказанной услуги) разница между ценой работы (услуги), учтенной в плате за содержание и ремонт жилого помещения, в целом по многоквартирному дому и ценой фактически выполненной работы (оказанной услуги) учитывается на лицевом счете многоквартирного дома, может быть использована на содержание общего имущества многоквартирного дома.

- Соблюдение порядка составления смет (калькуляций) по каждому виду работ (услуг) по содержанию и по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, указанного в абзаце третьем настоящего пункта, является обязанностью Управляющей организации. Указанный порядок составления смет (калькуляций) по каждому виду работ (услуг) по содержанию и по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома действует до тех пор, пока не будет установлен действующим законодательством иной порядок, обязательный для исполнения управляющими организациями.

- При несоблюдении Управляющей организацией сроков, установленных настоящим пунктом, плата за содержание жилого помещения, в части обязательных работ и услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (регламентные работы), поименованных отдельным списком в Приложении № 3 к Договору управления многоквартирным домом, увеличению на следующий год действия договора управления не подлежит и на последующий год действия договора управления сохраняется на условиях предыдущего года действия договора управления.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. Если общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме работа Управляющей организации признается неудовлетворительной, Управляющей организации выносится предупреждение и устанавливается срок для улучшения работы. Факт нарушения Управляющей организацией условий договора управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным Собственниками (иными уполномоченными ими лицами) и уполномоченным представителем Управляющей организации.

5.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.3. Собственник несет ответственность:

5.3.1. За порчу или повреждения мест общего пользования, инженерных систем и оборудования, общего имущества, придомовой территории, имущества других Собственников при наличии его вины в соответствии с действующим законодательством.

5.3.2. За несвоевременное внесение и (или) неполное внесение платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги с Собственника (при передаче на основании соответствующих распоряжений, договоров функций по оплате за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги нанимателю или иному пользователю – с нанимателя или иного пользователя) взимается пеня в размере и порядке, установленном Жилищным кодексом РФ.

5.3.3. За убытки, причиненные Управляющей организации, в случае проживания в жилых помещениях лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и не внесения за них платы за жилищно-коммунальные услуги.

5.4. Управляющая организация несет ответственность:

5.4.1. За причинение вреда жизни, здоровью или имуществу Собственника.

5.4.2. За причинение ущерба, вызванного невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств.

5.4.3. За нарушение режима защиты персональных данных.

5.5. При обнаружении недостатков выполненных работ и оказанных услуг по содержанию и ремонту имущества многоквартирного дома Собственник вправе потребовать повторного выполнения работы (оказания услуги).

5.6. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки в соответствии с действующим законодательством.

5.7. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный Собственнику из-за недостатков в содержании, текущем и капитальном ремонте мест общего пользования, возникших до заключения договора с Управляющей организацией.

5.8. Управляющая организация освобождается от ответственности за ущерб, причиненный общему имуществу, возникший в результате отказа Собственников от оплаты услуг по проведению ремонта общего имущества.

5.9. В случае выполнения принятых по настоящему Договору обязательств посредством привлечения сторонних организаций (подрядчиков) Управляющая организация несет перед Собственником ответственность за убытки, причиненные подрядчиками, а также за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств.

5.10. В случае получения Управляющей организацией обязательных к исполнению требований контролирующих, надзорных, правоохранительных и судебных органов, оформленных надлежащими документами (далее – предписание), об устранении ненадлежащего содержания той или иной части общего имущества многоквартирного дома, при этом Управляющая организация ранее предлагала Собственникам выполнение данных работ, услуг на текущий год действия договора управления, а Собственники на общем собрании не согласовали данный вид работ, услуг (не провели общее собрание или отказались от предложенного вида работ, услуг), то Управляющая организация направляет уведомление председателю совета многоквартирного дома и (или) членам совета многоквартирного дома о необходимости выполнения указанных в предписании работ, услуг с указанием сроков исполнения предписания. Управляющая организация вправе включить в плату за содержание жилого (нежилого) помещения обоснованные затраты на выполнение указанных в предписании работ, услуг, непрофинансированных Собственниками, на следующий год действия договора управления.

- Управляющая организация не вправе взимать дополнительную плату за работы, услуги, которые в силу нормативных актов являются обязательными и входящими в состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, которые в штатном режиме оказываются Управляющей организацией - регламентные работы, сверх платы, установленной в порядке, предусмотренном Договором управления.

**6. ОБСТОЯТЕЛЬСТВ НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

6.1. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если невыполнение настоящего Договора явилось следствием непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, после заключения настоящего Договора. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные независящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство стороны Договора.

6.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие обстоятельств непреодолимой силы, не позднее 30 дней с момента их наступления в письменной форме извещает другую Сторону с приложением документов, удостоверяющих факт наступления указанных обстоятельств.

6.3. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор, и в этом случае ни одна из Сторон не вправе требовать возмещения убытков.

6.4. Доказательством наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности является соответствующее письменное свидетельство уполномоченных органов и организаций.

6.5. Если, по мнению сторон, выполнение работ и оказание услуг может быть продолжено в порядке, действовавшем согласно настоящему Договору до начала действия обстоятельств непреодолимой силы, то срок исполнения обязательств по Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы и их последствия.

**7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий Договор может быть изменен в случаях и в порядке, установленном действующим законодательством и нормативными правовыми актами.

7.2. Все изменения и дополнения к Договору, требующие по условиям Договора принятия соответствующих решений на общем собрании собственников, оформляются дополнительными соглашениями к Договору путем утверждения условий таких дополнительных соглашений на общем собрании собственников при обязательном их согласовании с Управляющей организацией и подписании такого дополнительного соглашения Управляющей организацией. Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

7.3. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по Договору.

7.4. Собственники помещений в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

1) при невыполнении условий Договора Управляющей организацией,

2) по инициативе общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в случае принятия общим собранием собственников решения о расторжении Договора управления, о выборе иной управляющей организации или решения об изменении способа управления многоквартирным домом;

3) введения в отношении Управляющей организации любой из процедур банкротства.

4) в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник

5) в случае прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом в связи с исключением сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, прекращением действия лицензии или ее аннулированием.

7.5. Для целей досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных пунктом 7.4. Договора, общим собранием собственников принимается решение о расторжении Договора, в котором должна быть указана дата его расторжения, но не ранее, чем через 30 дней с дня доставления Управляющей организацией уведомления о досрочном расторжении Договора. Уполномоченное таким общим собранием собственников лицо письменно уведомляет Управляющую организацию о принятом общим собранием собственников решении о досрочном расторжении Договора.

7.6. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае, если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для его использования по назначению с уведомлением Собственника о расторжении настоящего Договора за два календарных месяца до даты расторжения.

7.7. В случае расторжения настоящего Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить орган местного самоуправления.

7.8. В случае прекращения у Собственника права собственности на помещения в многоквартирном доме, данный Договор в отношении указанного Собственника считается прекращенным. При этом новый Собственник помещения присоединяется к настоящему Договору путем его подписания.

7.9. Расторжение (прекращение) настоящего Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора

7.10. В случае превышения платежей, полученных Управляющей организацией в счет платы по Договору от собственников, нанимателей и иных пользователей, над стоимостью выполненных работ и оказанных услуг до даты расторжения (прекращения) Договора или до даты окончании срока его действия Управляющая организация обязана произвести сверку расчетов по Договору, уведомить Собственника, собственников или уполномоченных ими лиц о сумме переплаты. Управляющая организация обязана получить от Собственника, собственников или уполномоченных ими лиц распоряжение о перечисление излишне полученных средств на указанный счет или ином способе расходования указанных средств.

**8. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ**

8.1. Собственники, обладающие не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме, вправе обратиться в письменной форме в Управляющую организацию для организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Любой собственник помещения может поручить организацию проведения внеочередного общего собрания собственников помещений Управляющей организации.

Управляющая организация не вправе отказать по обращению собственников, указанных в настоящем пункте Договора, в созыве общего собрания собственников с компенсацией ей соответствующих расходов за счет собственников – инициаторов таких собраний. Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет инициатор его созыва.

8.2. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений, Управляющая организация вправе выступить инициатором общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

**9. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ**

9.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и (или) уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями.

9.2. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующих экспертиз);

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

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

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составление актов о нарушении условий настоящего Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и нереагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

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

- предоставления отчетности Управляющей организацией;

- подписания актов выполненных работ и оказанных услуг Управляющей организации;

- актирование фактов не предоставления услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества;

- присутствия при выполнении работ и услуг по Договору, если это допускается требованиями правил техники безопасности при производстве соответствующих работ, услуг;

- проверки наличия актов осмотров технического состояния общего имущества;

- рассмотрения отчетов.

9.3. Лица, уполномоченные на приемку выполненных Управляющей организацией работ, оказанных услуг вправе проверять наличие у Управляющей организации актов выполненных работ, оказанных услуг, оформленных в соответствии с условиями Договора в случаях неучастия уполномоченного лица в подписании таких актов и их оформления Управляющей организацией в порядке, указанном в подпункте 3.1.23 настоящего Договора.

9.4. О нарушении условий настоящего Договора составляется Акт о нарушении условий Договора, в том числе в случаях:

- нарушения качества услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) иным, пользующимся на законных основаниях помещением лицам, общему имуществу в многоквартирном доме.

- неправомерных действий Собственника, нанимателя, иного лица.

- по требованию любой из сторон Договора.

9.5. Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемку) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи присутствующих при проверке лиц.

9.6. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) Акт проверки составляется без его участия с приглашением не менее чем 2 незаинтересованных лиц (например, соседей, прохожих и т.п.).

9.7. Акт проверки составляется не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) иному пользователю (потребителю) под расписку. При уклонении кого-либо из заинтересованных участников проверки от подписания акта проверки такой акт подписывается другими участниками проверки и не менее чем 2 незаинтересованными лицами.

**10. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

10.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в настоящем Договоре, будут разрешаться путем переговоров.

10.2. При неурегулировании спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в порядке, установленном законодательством.

**11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

11.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания сторонами. Срок действия настоящего Договора устанавливается с «\_\_» \_\_\_\_ 201\_ г. до «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ г.

Управляющая организация обязана приступить к исполнению обязательств после подписания договора управления Собственниками помещений, обладающими не менее 50% голосов от общего числа голосов Собственников помещений. Управляющая организация приступает к исполнению своих обязательств с «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 201\_ г.

11.2. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в разделе 7 настоящего Договора.

11.3. При отсутствии письменного заявления одной из сторон о прекращении Договора (со стороны Собственника – заявленного Собственниками, имеющими более 50% голосов от общего числа голосов Собственников помещений, или на основании принятого на общем собрании собственников решении о прекращении Договора), направленного за два календарных месяца до окончания срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

11.4. В случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта РФ, а также в случае прекращения или аннулирования лицензии, Управляющая организация обязана надлежащим образом исполнять обязанности по управлению многоквартирным домом, оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации до дня:

1) возникновения в соответствии с частью 7 статьи 162 ЖК РФ обязательств по управлению таким домом у управляющей организации, выбранной общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса;

2) возникновения обязательств по договору управления многоквартирным домом, заключенному управляющей организацией с товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) возникновения обязательств по договорам, указанным в частях 1 и 2 статьи 164 ЖК РФ;

4) государственной регистрации товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

**12. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

12.1. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома производится в порядке, предусмотренном действующим законодательством, по решению общего собрании за счет взносов, вносимых собственниками Помещений на капитальный ремонт, и за счет иных источников финансирования в соответствии с действующим законодательством, указанные средства могут накапливаться на отдельном лицевом счете многоквартирного дома.

12.2. Собственник помещения в многоквартирном доме предоставляет свои персональные данные и дает согласие Управляющей организации на их обработку только в целях, связанных с управлением многоквартирным домом (в том числе составление и ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме и т.п.), включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, использование, уточнение, блокирование, уничтожение, без ограничения срока действия, без права передачи третьим лицам в иных целях, не связанных с управлением многоквартирным домом.

12.3. По согласованию с Управляющей организацией Собственник, наниматель или иной пользователь может погасить задолженность по внесению платы, установленной настоящим Договором, работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами.

12.4. Для Собственников нежилых помещений (индивидуальных предпринимателей и организаций) предоставление услуг по сбору, вывозу и складированию твердых бытовых отходов осуществляется на основании договорных отношений между собственником и организацией, предоставляющей указанную услугу.

12.5 Установленные настоящим Договором права и обязанности Собственника государственного и муниципального жилищного фонда ограничены Жилищным кодексом РФ: до заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или управомоченные ими лица. Обязанность по своевременному и в полном объеме внесению платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги лежит на нанимателе жилого помещения по договору социального найма, на нанимателе по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, на арендаторе жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда.

12.6. Собственник государственного и муниципального жилищного фонда обязуется предоставить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, об арендаторах по каждому предоставленному жилому помещению в срок не позднее 10 дней с момента заключения соответствующего договора.

**13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

13.1. Настоящий Договор составлен в количестве экземпляров, соответствующем количеству помещений, принадлежащих собственникам в многоквартирном доме, по два таких экземпляра на каждое помещение: один экземпляр – для собственников помещения и второй экземпляр для Управляющей организации. Стороны достигли соглашения о том, что указанные экземпляры Договора содержат условия договора управления многоквартирным домом одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме, соответствующий экземпляр Договора подписывается собственниками соответствующего помещения и Управляющей организацией. Все приложения к настоящему Договору являются неотъемлемой частью настоящего Договора, без которых договор считается недействительным. При этом собственники помещений в многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны договора управления.

В силу части 5 статьи 46 ЖК РФ утвержденные общим собранием условия настоящего Договора обязательны для исполнения всеми собственниками помещений в многоквартирном доме, в том числе и теми, кто не участвовал в принятии данного решения, голосовал против, не подписал настоящий договор.

В случае прекращения у Собственника помещения права собственности на помещение новый Собственник помещения присоединяется к настоящему Договору путем его подписания.

Не подписание Собственником настоящего Договора не является основанием для его не исполнения.

13.2. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, стороны будут руководствоваться действующим законодательством.

13.3. Неотъемлемыми приложениями к настоящему Договору являются:

1. Термины и понятия, используемые в Договоре.

2. Перечень общего имущества в многоквартирном доме по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_., в отношении которого осуществляется управление Управляющей организацией.

3. Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Расчет размера платы за управление, содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения.

4. Перечень коммунальных услуг, оказываемых управляющей организацией, и определение размера платы за коммунальные услуги (в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома).

5. Форма отчета управляющей организации перед собственниками помещений в многоквартирном доме о выполнении договора управления за предыдущий год.

6. Информация для потребителей.

7. Дополнительные обязательные условия для собственника государственного и муниципального жилищного фонда в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 N 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

**14. ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация:**  **ООО «Коммунальщик»**  Юр. адрес: Костромская обл., г. Волгореченск  ул. Юбилейная, д.3  Почт. адрес: 156904 Костромская обл., г. Волгореченск, ул. Юбилейная, д.3  тел/факс 3-07-97  ИНН 4431003821 КПП 443101001  ОГРН 1084437000394  ОКПО 83583521 ОКВЭД 70.32.1  Тел./факс (49453) 3-07-97  Р/с 40702810629000000606  в Костромском ОСБ №8640 г. Кострома  К/с 30101810200000000623  БИК 043469623  **Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Митрофанов А. В.** | **Собственник:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  Адрес объекта права:156901 Костромская область г. Волгореченск, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Паспортные (регистрационные) данные Паспорт гражданина Российской Федерации: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ( подпись) |