

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. _____

«___» _____ 202__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Сити Сервис» (ООО «УК «Сити Сервис»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора _____, действующего на основании Устава и

Собственники многоквартирного дома № ___ по ул. _____ г. _____, именуемые в дальнейшем «Собственники», именуемые также при совместном упоминании «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственник(а/ов) помещени(я/й) в многоквартирном доме, в течение согласованного настоящим договором срока, за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, включающие в том числе содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, истребование задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, учет показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилищно-коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилищно-коммунальных услуг, предоставлять коммунальные услуги (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление) и другие услуги, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирными домами деятельность, а также выполнение неотложных непредвиденных работ, а Собственник(и) помещени(я/й) в многоквартирном доме и пользующиеся помещениями в таком доме лица обязуется(ются) оплачивать услуги Управляющей организации в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим договором.

1.1.1. Управляющая организация в интересах Собственников помещений в многоквартирном доме обязуется заключить договора на техническое обслуживание и ремонта внутридомового газового оборудования со специализированной организации. Условия таких договоров и методика расчета размера платы осуществляется в соответствии ст.157.3 Жилищного Кодекса РФ, а также иными нормативно-правовыми актами действующие на территории РФ.

1.1.2. Условия настоящего Договора утверждены решением общего собрания собственников многоквартирного дома, оформленного Протоколом № ___ от «___» _____ 202__ года.

1.2. Настоящий договор заключен в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, управления, содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления Собственник(у/ам) и пользующимся помещениями лицам коммунальных услуг.

1.3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме указывается в Приложении № 2 и определяется с учетом степени благоустройства многоквартирного дома, его технического состояния, объема взятых обязательств по настоящему договору.

Перечень минимально необходимых работ, услуг для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

1.4. Условия предоставления собственникам помещений и потребителям коммунальных услуг в МКД определяются в соответствии с действующими законодательством РФ.

1.5. В состав общего имущества включаются:

- помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы и иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование), а также, при наличии лифты, лифтовые и иные шахты, колясочные, чердаки, технические этажи;

- крыши;

- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции);

- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

- при наличии (в зависимости от степени благоустройства) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

- при наличии (в зависимости от степени благоустройства) внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

- при наличии (в зависимости от степени благоустройства) внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги.

- при наличии (в зависимости от степени благоустройства) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

- при наличии (в зависимости от степени благоустройства) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

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

Общее имущество многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации в настоящем договоре определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Также в состав общего имущества многоквартирного дома может быть включено иное имущество, определенное Собственниками на общем собрании, как общее имущество многоквартирного дома.

1.6. Собственник помещения дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей.

1.7. Условия настоящего договора управления являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация, в зависимости от фактического состояния общего имущества многоквартирного дома и в пределах денежных средств, своевременно поступивших в адрес Управляющей организации от Собственников помещений и пользующихся помещениями лиц, **обязуется**:

2.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора (Приложение № 1) и законодательством Российской Федерации.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется Приложением № 2 к Договору. Основанием для изменения перечня работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома (приложение № 2) является:

А) Решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленное протоколом общего собрания собственников при наличии одного из условий:

- изменение состава общего имущества МКД;
- изменение перечня работ и услуг по содержанию общего имущества в МКД;

Б) Решение управляющей организации в одностороннем порядке - в случае изменения действующего законодательства, в том числе Жилищного кодекса РФ и иных нормативно-правовых актов РФ, регулирующих вопросы управления, содержания, текущего ремонта общего имущества в МКД. В таком случае управляющая организация уведомляет собственников о предстоящих изменениях не позднее чем за 30 дней до даты их наступления.

2.1.2. Провести оценку технического состояния МКД и находящегося в нем общего имущества Собственников не позднее 30 календарных дней со дня подписания Договора. О дате и времени проведения оценки технического состояния МКД подлежит извещению председатель совета МКД, в случае отсутствия совета МКД — собственник помещения в МКД, находящегося в муниципальной собственности, а в случае отсутствия таких помещений - Собственники.

Оценка технического состояния МКД проводится при обязательном участии одного из лиц, указанных в абзаце 1 настоящего пункта.

По результатам оценки технического состояния МКД составляется акт, подписываемый Управляющей организацией, а также лицом, указанным в абзаце 2 настоящего пункта. Акт составляется в 2-х экземплярах, один из которых хранится у Управляющей организации, второй - у лица, указанного в абзаце 2 настоящего пункта, подписавшего акт.

Составленный акт является основанием для формирования и внесения предложений Управляющей организацией Собственникам о перечне и стоимости работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

В целях доведения предложений по вопросам содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества в МКД, предложений о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Управляющая организация направляет их председателю совета МКД (либо иному лицу, уполномоченному общим собранием Собственников, в случае отсутствия совета МКД), а также собственнику помещения, находящегося в муниципальной собственности, заказным письмом или вручает их под роспись. В случае отсутствия указанных лиц, Управляющая организация направляет предложения любому лицу из числа Собственников заказным письмом или вручает их под роспись. Одновременно Управляющая организация размещает на доске объявлений МКД информацию о месте и порядке ознакомления Собственников с данными предложениями. Управляющая организация не вправе отказать Собственнику в ознакомлении с данными предложениями (включая право делать копии, фото, выписки из них).

2.1.3. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц, имеющих необходимые специальные навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, оказывать услуги и выполнять

работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Перечни данных работ и услуг указаны в Приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

2.1.4. Осуществлять контроль и требовать исполнения договорных обязательств обслуживающими и ресурсоснабжающими организациями, в т.ч. объемов, качества и сроков предоставления жилищных, коммунальных услуг (ресурсов), а также прочих услуг, согласованных Сторонами. Устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиками договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов.

2.1.5. Представлять интересы Собственник(а/ов) по предмету настоящего договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего договора) во всех предприятиях, учреждениях и организациях независимо от организационно-правовых форм и форм собственности, а также во всех судебных учреждениях по вопросам защиты прав и законных интересов собственников.

2.1.6. Принять и хранить проектную, техническую документацию на многоквартирный дом. В случае отсутствия, утраты, отказа и иных причин, в силу которых передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов (утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491) от предыдущей организации, осуществлявшей управление многоквартирным домом, невозможна, принятие решения о восстановлении, перечне документов, подлежащих восстановлению и источнике финансирования мероприятий, связанных с восстановлением технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, относится к исключительной компетенции общего собрания собственников многоквартирного дома. Принятие решение о восстановлении и источнике финансирования мероприятий, связанных с восстановлением вышеперечисленной документации, а также перечень документов, подлежащих восстановлению, оформляется протоколом общего собрания собственников в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2.1.7. Разрабатывать текущие и перспективные планы-графики (на период действия договора) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Управляющая организация может самостоятельно принимать решения по изменению плана-графика оказания услуг, выполнения работ.

2.1.8. Производить осмотры МКД, жилых и нежилых помещений в нем, инженерно-технического оборудования, подготовку к сезонной эксплуатации в порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

Привлекать для участия в проведении осмотров председателя совета МКД (или членов совета МКД, уполномоченных председателем совета МКД на основании простой письменной доверенности), а в случае отсутствия совета МКД - иное лицо, уполномоченное общим собранием собственников, а также собственника помещения, находящегося в муниципальной собственности.

В этих целях Управляющая организация заблаговременно уведомляет указанных лиц о дате и времени проведения осмотра, а также размещает указанную информацию на доске объявлений МКД.

2.1.9. Обеспечить наличие в каждом подъезде МКД доски объявлений. Доска объявлений размещается в месте, приближенном к источнику освещения помещения общего пользования.

2.1.10. Информировать Собственников путем размещения на досках объявлений в каждом подъезде МКД сообщений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг, предстоящем ремонте общего имущества в МКД в установленные законодательством сроки.

2.1.11. Обеспечить, в рамках договора управления, в пределах своей эксплуатационной ответственности, аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, прием заявок на неисправности общего имущества и устранение аварий.

2.1.12. Проводить прием Собственник(а/ов), рассматривать их предложения, заявления, жалобы по вопросам исполнения настоящего договора и принимать соответствующие меры в сроки, установленные действующим законодательством РФ.

2.1.13. Обеспечить Собственник(а/ов) и пользователей помещений информацией об оказываемых услугах, размере платы за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, тарифах на коммунальные услуги, условиях оплаты, режиме предоставления услуг в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.1.14. Своевременно информировать Собственник(а/ов) и пользователей помещений о сроках предстоящих плановых отключений, о сроках ликвидации аварий и их последствий на внутридомовых и внешних инженерных сетях.

2.1.15. Рассматривать все претензии Собственник(а/ов), связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами, и разрешать их в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.1.16. Производить работы в рамках предмета и перечня работ к настоящему договору, в пределах средств, полученных от Собственников и пользователей помещений.

2.1.17. Осуществлять раскрытие информации, в том числе в части исполнения договоров управления в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 «Об утверждении стандарта

раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

2.1.18. Организовать начисление, сбор, перерасчет платежей Собственник(у/ам) и пользующимся помещениями лицам, с использованием персональных данных, за жилищно-коммунальные и иные услуги, а также перечисление указанных платежей организациям, предоставляющим жилищные, коммунальные и иные услуги в рамках заключенных договоров.

2.1.19. Обеспечить безопасность полученных в рамках данного договора персональных данных, а также конфиденциальность персональных данных в соответствии с действующим законодательством РФ за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ.

2.1.20. Обеспечить, в т.ч. путем привлечения третьих лиц, регистрационный учет граждан по месту жительства в многоквартирном доме и выдачу соответствующих справок.

2.1.21. Предоставлять коммунальные услуги с учетом степени благоустройства многоквартирных домов, в соответствии с требованиями, установленными действующими Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.1.22. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, не являющихся жилищно-коммунальными услугами, в том числе предусмотренных решением общего собрания Собственников, а также информировать Собственников о заключении договоров на оказание услуг, не являющихся жилищно-коммунальными, и порядке их оплаты.

2.1.23. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры на предоставление коммунальных ресурсов Собственникам помещений и пользующимся помещениями лицам.

2.1.24. Предоставлять Собственник(у/ам) помещений или пользователям помещений не позднее третьего числа месяца, следующего за истекшим месяцем платежные документы для оплаты жилищно-коммунальных услуг.

2.1.25. Информировать в письменной форме Собственник(а/ов) помещений в многоквартирном доме и пользующихся помещениями лиц об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

2.1.26. Осуществлять ввод в эксплуатацию ИПУ в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.1.27. В случае, если Управляющая организация не в состоянии выполнить свои обязательства, предусмотренные настоящим договором по причине установления Собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании экономически не обоснованного размера платы за управление, содержание и текущий ремонт помещений в многоквартирном доме, Управляющая организация обязана незамедлительно известить Собственников о наступлении обстоятельств, препятствующих Управляющей организацией исполнять обязательства по настоящему договору.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок, сроки и способ оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ и оказанию услуг, предусмотренных настоящим договором.

2.2.2. Требовать от Собственник(а/ов) и пользующихся помещениями лиц выполнения обязательств по внесению платежей, предусмотренных настоящим договором, уплаты неустоек (штрафов, пени) в случаях, установленных федеральными законами и Договором, возмещения убытков, причиненных их неисполнением, а также взыскивать в установленном порядке задолженность по оплате услуг, предусмотренных настоящим договором, самостоятельно или с привлечением третьих лиц.

2.2.3. Требовать допуска в помещения в многоквартирных домах, занимаемые Собственник(ом/ами) и пользующимися помещениями лицами, работников или представителей Управляющей организации, в заранее согласованное время для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - работников аварийных служб в любое время суток.

2.2.4. Требовать полного возмещения ущерба, причиненного общему имуществу по вине Собственник(а/ов) и (или) членов его(их) семь(и/ей), или пользующихся помещением лиц, в результате действия третьих лиц, а также в случае невыполнения (несвоевременного исполнения) Собственник(ом/ами) обязанности осуществлять допуск в занимаемое им(и) помещением(е/я) работников и

представителей Управляющей организации, в том числе аварийных служб, в случаях, указанных в п. 2.2.3. настоящего договора.

2.2.5. Организовывать и проводить проверку технического состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, входящего в состав общего имущества многоквартирных домов, в т.ч. находящегося в квартирах собственников или пользующихся помещениями лиц.

2.2.6. В случае необходимости допускать перерывы в обеспечении жилищно-коммунальными услугами для проведения ремонтных и профилактических работ продолжительностью, не более установленной нормативными правовыми документами, а также в связи со стихийными бедствиями и чрезвычайными ситуациями, не зависящими от воли Управляющей организации, ресурсоснабжающих организаций, а также иных организаций, оказывающих услуги в рамках договоров, заключенных с Управляющей организацией.

2.2.7. В целях выполнения работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, безвозмездно использовать нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу многоквартирных домов, для исполнения обязательств по настоящему договору, с предоставлением Собственникам отчета о целевом использовании помещений (в ежегодном отчете).

2.2.8. В интересах Собственников принимать решения по вопросам использования общего имущества, в т.ч. путем заключения соответствующих договоров об использовании общего имущества, указанного в п. 1.5. настоящего договора (договоров аренды общего имущества, аренды земельного участка, границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, договоров на размещение (установку и эксплуатацию) рекламных конструкций в виде наружной рекламы (баннера) на частях общего имущества, а также иных договоров, связанных с использованием общего имущества).

Денежные средства, поступившие на счет управляющей организации в результате передачи в пользование общего имущества многоквартирного дома, либо части общего имущества, после вычета установленных действующим законодательством РФ соответствующих налогов, направлять в дальнейшем на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, управление, либо на иные цели, предусмотренные Решением Собственников, принятым на общем собрании.

2.2.9. Планировать работы и представлять экономические расчеты по стоимости работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, вносить их на рассмотрение и утверждение общего собрания Собственников.

2.2.10. Проводить выполнение неотложных, аварийных работ, необходимых для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, вызванных обстоятельствами, которые управляющая организация не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности (ст. 401 Гражданского кодекса РФ) и за возникновение которых она не несет ответственности, в том числе аварийно-восстановительный ремонт общего имущества, необходимость в котором возникла вследствие нарушения правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, пожаров (иных стихийных бедствий).

Расходы Управляющей организации по данным работам компенсируются Собственниками помещений многоквартирного дома, путем оплаты стоимости выполненных работ.

Начисление платы за данные работы производится в платежных документах за жилищно-коммунальные услуги единовременно, либо с рассрочкой платежа, пропорционально общей площади помещения собственника, с учетом оплаты стоимости учетно-вычислительных работ и услуг по сбору платежей.

2.2.11. Управляющая организация вправе требовать исполнения третьими лицами договорных обязательств по отношению к Собственникам, обеспечивать контроль качества и объемов, предоставляемых жилищно-коммунальных и иных услуг.

2.2.12. Привлекать, в соответствии с п. 15. ст. 155 ЖК РФ платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, банковских платежных агентов, а также расчетные центры и иные специализированные организации, осуществляющие прием населения по вопросам начисления платы за жилищно-коммунальные услуги, для производства начисления, сбора, перерасчета платежей Собственник(у/ам) помещений и пользующихся помещениями лицам.

2.2.13. Передавать персональные данные Собственник(а/ов) и пользующихся помещениями лиц расчетным центрам, специализированным организациям, осуществляющим прием населения по вопросам начисления платы за жилищно-коммунальные услуги и взыскание задолженности, а также платежным агентам, банковским платежным агентам, указанным в п. 2.2.12. настоящего договора, для обработки при проведении начисления, сбора, взыскания, перерасчета платежей, в целях надлежащего исполнения условий настоящего договора управления, согласно ст. 6 Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

2.2.14. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственник(у/ам) и пользующимся помещениями лицам в соответствии с действующим законодательством РФ.

Ограничение или приостановление предоставления коммунальных услуг без предварительного уведомления Собственник(а/ов) и/или пользующихся помещениями лиц осуществляется в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;

б) возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;

в) выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования Собственник(ом/ами) и/или пользующимися помещениями лицами к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;

г) использования Собственник(ом/ами) и/или пользующимися помещениями лицами бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Собственник(а/ов) и/или пользующихся помещениями лиц, - с момента выявления нарушения;

д) получения Управляющей организацией предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, в том числе предписания органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного на осуществление государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем (за техническое состояние которых отвечает собственник жилого дома) или внутриквартирного оборудования, угрожающим аварией или создающим угрозу жизни и безопасности граждан, - со дня, указанного в документе соответствующего органа.

Управляющая организация ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом Собственник(а/ов) и/или пользующихся помещениями лиц, в случае:

а) неполной оплаты Собственник(ом/ами) и/или пользующимися помещениями лицами коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя в порядке, указанном в настоящем разделе;

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу Собственников помещений в многоквартирном доме, - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) Собственник(а/ов) и/или пользующихся помещениями лиц.

2.2.15. В случае неисполнения Собственник(ом/ами) помещений или лицами, пользующимися помещениями обязанности по оплате согласно п. 2.3.1 настоящего договора, взыскивать возникшую задолженность в судебном порядке самостоятельно или с привлечением третьих лиц, с возложением на Собственников и пользующихся помещениями лиц всех судебных расходов.

2.2.16. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством РФ в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц, уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.

2.2.17. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

2.2.18. Взаимодействовать с Советом многоквартирного дома.

2.2.19. Производить дополнительные работы, не предусмотренные настоящим договором, по отдельному договору с Собственниками на возмездной основе.

2.2.20. Приостановить исполнение обязательств по настоящему договору в случае установления Собственниками помещений многоквартирного дома на общем собрании экономически не обоснованного размера платы за управление, содержание и текущий ремонт помещений в многоквартирном доме до момента устранения обстоятельств, повлекших приостановление исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему договору.

2.3. Собственник(и) обязуются:

2.3.1. Своевременно, до 10-го числа месяца, следующего за расчетным, в полном объеме, на основании адресно-именных единых платежных документов (АИЕПД), либо иных платежных документов, выставленных Управляющей организацией, производить оплату за жилищно-коммунальные и иные необходимые услуги. Обязанность по оплате жилищно-коммунальных и иных необходимых услуг

возникает у Собственника с момента возникновения права собственности на помещение в многоквартирном доме.

2.3.2. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственник(а/ов) по предмету договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего договора) во всех предприятиях, учреждениях и организациях независимо от организационно-правовых форм и форм собственности.

2.3.3. После заключения настоящего договора, в 10-ти дневный срок, предоставить Управляющей организации сведения о количестве граждан, проживающих в помещен(ии/ях) совместно с Собственник(ом/ами).

2.3.4. В 10-ти дневный срок с момента наступления юридического факта (государственной регистрации права и т.п.) письменно уведомлять Управляющую организацию об отчуждении помещения, сдаче помещения в наем (поднаем), аренду (субаренду) и т.д., с предоставлением документов, подтверждающих смену Собственника или лица, пользующегося помещением.

2.3.5. Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им(ими) жил(ом/ых) помещен(ии/ях), не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений.

2.3.6. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

2.3.7. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную управляющей организацией.

2.3.8. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета снимать его показания в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.3.9. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

2.3.10. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией время в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, но не чаще 1 раза в 3 месяца; для проверки и устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.3.11. Предоставлять информацию о лицах (контактные телефоны, адреса, и др. виды связи), имеющих доступ в помещение Собственник(а/ов) и пользующихся помещениями лиц в случае его(их) отсутствия, для устранения аварийных ситуаций, а в случае непредоставления такой информации добровольно возместить вред, причиненный имуществу физического или юридического лица, а также вред, причиненный здоровью человека, в результате непринятия своевременных мер по их устранению.

2.3.12. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- использовать помещение по назначению, обеспечивать его сохранность и надлежащее состояние (в том числе проводить текущий ремонт);

- оберегать инженерное оборудование от ударов и механических нагрузок, не предусмотренных соответствующими нормами и правилами;

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

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

- соблюдать правила пожарной безопасности при топке печей и кухонных очагов, при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок и выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в

ночное время;

- другие требования действующего законодательства Российской Федерации.

2.3.13. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регуливающую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

2.3.14. В случае проведения (после получения всех предусмотренных действующим законодательством разрешений) перепланировки и переоборудования помещения в 10-ти дневный срок уведомить Управляющую организацию о перепланировке и переоборудовании помещения с предоставлением копий соответствующих документов.

2.3.15. 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.

2.3.16. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных рассчитывается в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.3.17. Не производить слив воды из отопительной системы и приборов отопления.

2.3.18. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды, тепла.

2.3.19. Не производить действий по самовольному демонтажу или отключению обогревающих элементов, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, увеличению поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом.

2.3.20. Не осуществлять действия по регулированию внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия.

2.3.21. Не подключать несанкционированно оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

2.3.22. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома, находящегося в помещении.

2.3.23. Не допускать загромождения мест общего пользования: коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и других помещений, относящихся к местам общего пользования.

2.3.24. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении, либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего договора.

2.3.25. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома.

2.3.26. В случае возникновения необходимости в проведении Управляющей организацией не установленных договором работ и оказании услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или иных лиц, указанные работы проводятся за счет Собственника.

2.3.27. Не производить переоборудование, не изменять конструкцию инженерных систем и оборудования, а также любого иного общего имущества многоквартирного дома.

2.3.28. Самостоятельно оплачивать экологические, страховые и иные сборы и налоги, установленные действующим законодательством для Собственников помещений.

2.3.29. Предоставить Управляющей организации достоверные персональные данные для начисления, сбора, перерасчета платежей Собственникам за жилищно-коммунальные и иные услуги, выполняемые Управляющей организацией самостоятельно либо с привлечением платежных агентов, банковских платежных агентов, указанных в п. 2.2.12. настоящего договора.

2.3.30. Собственник муниципального жилищного фонда обязан возмещать Управляющей организации задолженность нанимателей помещений по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, и коммунальным услугам.

2.3.31. Использовать для удовлетворения бытовых нужд приборы, оборудование и бытовые машины с суммарной максимально допустимой мощностью в размере не более 2,5 кВт в час.

В случае превышения указанной суммарной максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин Управляющая организация не несет ответственности за вред, причиненный имуществу Собственника (нанимателя) в результате возможных аварийных ситуаций, возникших от превышения допустимой мощности.

2.3.32. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

2.3.33. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 26-го числа текущего месяца.

2.3.34. Передавать Управляющей организации для хранения копии протоколов общих собраний Собственников и иной документации о проведении указанных собраний, а также направлять копии указанных документов собственнику помещений МКД, находящихся в муниципальной собственности.

Лицом, ответственным за передачу Управляющей организации для хранения копии протоколов общих собраний Собственников и иной документации о проведении таких собраний, является инициатор соответствующего собрания. Передача документации, предусмотренной абзацем 1 настоящего пункта, осуществляется любым способом, позволяющим отследить факт их получения Управляющей организацией.

2.3.35. Председатель совета МКД, орган местного самоуправления (при наличии в МКД помещений, находящихся в муниципальной собственности) или иное лицо из числа Собственников не позднее одного месяца со дня получения предложений Управляющей организации, обязаны инициировать общее собрание Собственников МКД, включив в повестку общего собрания рассмотрение предложений Управляющей организации.

Собственники обязаны рассмотреть на общем собрании предложения Управляющей организации, включенные в повестку.

Споры по вопросам об утверждении общим собранием Собственников предложений Управляющей организации, могут быть разрешены в судебном порядке.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Требовать от Управляющей организации, через представителя, уполномоченного общим собранием собственников, надлежащего исполнения принятых обязательств в объеме финансирования, фактически произведенного Собственниками.

2.4.2. Обращаться в аварийно-диспетчерские службы для оперативного устранения неисправности и аварий.

2.4.3. Обращаться в Управляющую организацию с предложениями, заявлениями и жалобами.

2.4.4. Требовать в установленном законом порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по настоящему договору, в случае предоставления услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

2.4.5. Требовать от представителя Управляющей организации предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в помещение Собственник(а/ов) и пользующихся помещениями лиц для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных Собственник(а/ов) и пользующихся помещениями лиц сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, относящегося к общему имуществу, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в действующих Правилах предоставления коммунальных услуг (наряд, приказ, задание Управляющей организации о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

3. Цена договора и порядок расчетов

3.1. Расходы за содержание жилого помещения для собственника определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая в том числе оплату, расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, учет показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилищно-коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилищно-коммунальных услуг.

Размер платы за содержание и ремонт помещения в многоквартирном доме, в т.ч. за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирных домов, определяется на общем собрании Собственников с учетом предложений Управляющей организации. Данный фиксированный размер платы применяется в течении одного года. Установленный размер платы начинает применяться не ранее 1-го числа месяца следующего за месяцем принятия решения общим собранием собственников помещений многоквартирного дома об установлении размера платы.

На каждый последующий год размер платы определяется методом индексации предыдущего размера платы на индекс потребительских цен на все товары и услуги в Российской Федерации по данным (по

оценке) Росстата в процентах к соответствующему месяцу предыдущего года, определенный и официально опубликованный в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

Определение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме в вышеуказанном порядке (методом индексации) не требует принятия собственниками ежегодного решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по вопросу определения размера платы на каждый последующий год, т.е. ежегодное оформление решениями общих собраний собственниками изменений размера платы за содержание и ремонт помещения предыдущих периодов не осуществляется.

Положения настоящего пункта договора об определении размера платы методом индексации не лишает собственников помещений права на утверждение размера этой платы на последующий период на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, с учетом предложений Управляющей организации.

3.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами в соответствии с действующим федеральным и иным законодательством, регулирующим тарифы организаций коммунального комплекса, исходя из объема потребления коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов РФ в порядке, установленном Правительством РФ.

В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные ресурсы, а также нормативов потребления коммунальных услуг, Управляющая организация применяет новые тарифы и/или нормативы, утвержденные уполномоченными органами с момента вступления в силу указанных изменений.

3.3. Управляющая организация выполняет обязанности, предусмотренные настоящим договором, за счет денежных средств, перечисляемых Собственниками в размере ежемесячной платы за жилищно-коммунальные и другие услуги.

Размер ежемесячной платы за услуги и работы по содержанию и ремонту помещения в многоквартирном доме для собственников помещений или пользующихся помещениями в многоквартирных домах лиц, определяется в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома умножением соответствующей стоимости услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов, управлению и иным услуг, на общую площадь помещения, принадлежащего собственникам помещений или лицам, пользующимся помещениями в многоквартирных домах.

Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг.

При выходе из строя индивидуального прибора учета коммунальной услуги, в случае не предоставления Собственник(ом/ами) и пользующимися помещениями лицами показаний приборов учета в установленный законом срок, а также в случае не допуска Собственник(ом/ами) и/или пользующимися помещениями лицами Управляющей организации или уполномоченных ею лиц для снятия данных о показаниях приборов учета, размер платы за соответствующие коммунальные услуги определяется согласно действующих Правил предоставления коммунальных услуг.

Оплата по настоящему договору за услуги, предусмотренные настоящим договором, осуществляется Собственник(ом/ами) помещений и пользующимися помещениями лицами до 10-го числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежного документа (адресно-именный единый платежный документ (АИЕПД) или иной платежный документ), выставленного Управляющей организацией.

Искажения, допущенные при снятии показаний или оплате, учитываются Управляющей организацией по мере их выявления путем соответствующего перерасчета.

Плата или часть платы собственника помещения по настоящему Договору может вноситься за него в законном порядке иными лицами.

3.4. Стоимость выполненных дополнительных работ, оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества не обусловленных настоящим договором управления определяется Управляющей организацией, исходя из фактической стоимости соответствующих работ, услуг.

3.5. Стоимость дополнительных работ, услуг, определяется соответственно по видам и объемам таких выполняемых работ, услуг по прейскуранту цен, устанавливаемому Управляющей организацией. Управляющая организация самостоятельно определяет срок действия цен на такие работы и услуги, но не менее одного года.

3.6. В случае принятия Собственниками на общем собрании Решения о проведении дополнительных работ и услуг, не предусмотренных настоящим договором, такие работы и услуги оплачиваются собственниками дополнительно и оказываются Управляющей организацией в рамках других договоров, либо дополнительных соглашений к настоящему договору.

3.7. Неиспользование собственником или иным потребителем помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт помещения в многоквартирном доме. Плата за коммунальные услуги по неиспользуемым помещениям вносится в порядке, определяемом законодательством Российской Федерации.

4. Ответственность Сторон

4.1. За неисполнение обязательств по договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

4.2. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирных домов, Управляющая организация не несет ответственности за качество жилищно-коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирных домов.

4.3. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает Собственникам убытки, возникшие в результате причинения ущерба общедомовому имуществу, если они возникли по причине:

- нарушения собственниками и нанимателями помещений государственных технических, противопожарных, санитарных правил содержания жилого дома и придомовой территории;
- нарушения собственниками и нанимателями помещений, установленных действующим законодательством Российской Федерации правил пользования и содержания помещений многоквартирных домов;
- аварий (произошедших не по вине Управляющей организации), стихийных бедствий, их последствий, а также иных неблагоприятных последствий (актов вандализма, поджога, кражи и др.).
- из-за действий третьих лиц.

5. Особые условия

5.1. Все споры, разногласия и требования, возникающие из настоящего договора или в связи с ним, в том числе связанные с его заключением, изменением, исполнением, прекращением разрешаются сторонами путем переговоров, а при не достижении результата, согласно действующего законодательства Российской Федерации.

5.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

5.3. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору осуществляет исключительно Председатель совета многоквартирного дома, который избирается на общем собрании собственников помещений из числа членов совета многоквартирного дома (Жилищный Кодекс РФ Статья 161.1. Совет многоквартирного дома (введена Федеральным законом от 04.06.2011 № 123-ФЗ). Полномочия Председателя совета должны быть подтверждены легитимным протоколом общего собрания собственников и доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, с предоставлением данных документов в Управляющую организацию.

5.4. Управляющая организация после утверждения годовой бухгалтерской отчетности, представляет отчет о выполнении условий договора управления за предыдущий год.

5.5. Акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме подписывается сторонами, со стороны собственников подписывает председатель совета многоквартирного дома ([п.4 ч.8 ст.161.1 ЖК РФ](#)) или иное уполномоченное собственниками лицо до 25-го числа месяца, следующего за отчетным периодом. Отчетным периодом является полугодие: 1-е полугодие с января по июнь, 2-е полугодие с июля по декабрь.

Председатель совета многоквартирного дома (иное уполномоченное лицо) обязан до 20-го числа месяца, следующего за отчетным периодом получить в офисе Управляющей организации акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и в 5-ти дневный срок вернуть подписанный акт. В случае неявки председателя совета дома (иного уполномоченного лица), не подписания акта без обоснованных причин работы и (или) услуги считаются принятыми собственниками.

6. Форс-мажор

6.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение договора одной из Сторон (пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства, другие возможные обстоятельства непреодолимой силы и т.д.) не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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

7. Срок действия договора. Изменение и расторжение договора.

7.1. Настоящий договор заключен сроком на 3 (три) года.

Начало действия договора с «___» _____ 202_ г.

Управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением данного договора управления.

7.2. Договор может быть расторгнут до истечения срока действия, при условии погашения Сторонами имеющейся задолженности по следующим основаниям:

- по письменному соглашению Сторон договора;
- на основании вступившего в законную силу решения суда;
- при ликвидации Управляющей организации как юридического лица, либо ограничений в установленном законом порядке ее уставной деятельности;
- в случае существенного нарушения Собственниками условий договора в одностороннем порядке;
- иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. Уведомление о намерении расторгнуть договор должно быть сделано Стороной-инициатором не менее чем за 6 месяцев до его расторжения.

В соглашении о досрочном расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по Договору после полного погашения задолженности.

7.4. В случае если за 30 дней до окончания срока действия договора ни одна из Сторон не уведомит другую о намерении расторгнуть договор управления, договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях. Количество пролонгаций неограниченно.

7.5. В случае расторжения договора Управляющая организация (при условии завершения всех расчетов) в день истечения срока действия договора передает имеющуюся техническую документацию на многоквартирный дом представителю Собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе иного способа управления таким домом. В случае отсутствия такого представителя - любому Собственнику.

7.6. Договор также считается расторгнутым с Собственником с момента прекращения у него права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

7.7. Расторжение настоящего договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате услуг, оказанных Управляющей организацией во время действия настоящего Договора.

8. Заключительные положения

8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

8.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

8.3. Неотъемлемой частью настоящего договора являются Приложения:

Приложение № 1. Перечень услуг и работ по управлению общим имуществом многоквартирного дома;

Приложение № 2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 3. Реестр подписей к договору управления МКД № ___ по ул. _____

г. _____ от "___" _____ 202_ г.

9. Адреса и банковские реквизиты Сторон

"Управляющая организация"

ООО «УК «Сити Сервис»

Юр.адрес: 400078, г. Волгоград, пр-кт им. В.И. Ленина, д. 96В, кабинет № 17

ИНН 3443142384, ОГРН: 1193443005249,

КПП 345901001

Директор

_____/_____/_____

м.п.

**Перечень услуг и работ
по управлению общим имуществом многоквартирного дома**

1. Принятие и хранение имеющейся проектной, технической документации на многоквартирный дом, связанной с управлением. В случае отсутствия технической документации восстановление за счет средств Собственников.
2. Ведение бухгалтерской, статистической, хозяйственно-финансовой документации и расчетных документов, связанных с исполнением договора.
3. Обеспечение регистрационного учета по месту жительства или пребывания в многоквартирном доме граждан и выдачи соответствующих справок.
4. Проведение приемов Собственников, рассмотрение их предложений, заявлений, жалоб и принятие соответствующих мер.
5. Подготовка предложений по минимизации затрат на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.
6. Содействие в проведении общих собраний Собственников.
7. Истребование задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги, работа с должниками по оплате услуг по управлению и работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, коммунальных услуг.
8. Проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.
9. Ведение учета переоборудованных и переустроенных помещений, учет переведенных жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые (по уведомлениям Собственников или иных лиц).
10. Составление актов о непредставлении или предоставлении коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества (по договорам, заключенным Управляющей организацией от имени и за счет Собственников).
11. Ведение отчетности об исполнении обязательств по договору управления.
12. Выявление жилых и нежилых помещений, свободных от обязательств, своевременное информирование муниципальных органов о наличии таковых.
13. Организация начисления и перерасчета платы, приема платежей, доставки платежных документов за услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов, коммунальные услуги, включая содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах.
14. Учет показаний приборов учета.
15. Регистрация и страхование опасных объектов.
16. Дополнительные работы и услуги по управлению многоквартирных домов.

«Управляющая организация»

ООО «УК «Сити Сервис»

Директор

_____ / _____

М.П.

