

**Договор  
управления многоквартирным домом  
по адресу: г.Череповец, ул.**

г. Череповец

2014г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЖК \_\_\_\_\_», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, и собственники многоквартирного дома по адресу: **г. Череповец, ул. \_\_\_\_\_**, действующие на основании права собственности, именуемые в дальнейшем «Собственник», именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, протокол № \_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**1. Общие положения**

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям, проживающим в таком доме на законных основаниях в объеме денежных средств внесенных собственниками согласно перечня работ и услуг (Приложение № 1), являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.2. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников помещений на условиях решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и согласован с Управляющей организацией сроком на \_\_\_\_\_ год с правом пролонгации.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме протокол № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора, Стороны руководствуются Жилищным Кодексом РФ, Гражданским Кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, иными нормативно-правовыми актами, действующими в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

**2. Предмет Договора**

2.1. Собственник поручает, а Управляющая организация обязуется от имени и в интересах Собственника в течение срока, указанного в настоящем Договоре, за плату, вносимую собственником, выполнять работы и оказывать услуги, связанные с надлежащим содержанием, эксплуатацией, аварийным ремонтом общего имущества в соответствии с перечнем услуг и работ согласно приложения № 1 к настоящему Договору в многоквартирном доме по адресу: **г.Череповец, \_\_\_\_\_**, благоустройством земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные объекты недвижимости, а также предоставлением коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

2.2. Собственник поручает, а управляющая организация организует оплату потребленных коммунальных ресурсов напрямую ресурсоснабжающим организациям.

2.3. Утвердительное решение Собственников на общем собрании по вопросам согласования условий Договора, перечня работ и услуг, периодичности их выполнения, стоимости работ и услуг по договору, согласно Приложения № 1, является подписанием настоящего Договора.

**3. Права и обязанности Сторон**

**3.1. Управляющая организация обязуется:**

3.1.1. Выполнять решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в части управления, содержания и предоставления услуг надлежащего качества на основании и в соответствии с требованиями действующего законодательства, технических регламентов, стандартов, правил.

3.1.2. Самостоятельно, либо с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, выполнять работы по текущему содержанию и аварийному ремонту, в соответствии с Приложением № 1 к настоящему договору.

3.1.3 Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД.

3.1.4. На основании решения общего собрания собственников МКД самостоятельно, либо с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, выполнять ремонтные работы и заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод в необходимых объемах, в том числе: холодное водоснабжение; горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение; теплоснабжение.

3.1.5. Предоставлять или обеспечивать предоставление иных услуг, утвержденных общим собранием собственников помещений (видеонаблюдение, обеспечение работы домофона и т.д.).

3.1.6. Устранять за свой счет все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управле-

нию, содержанию и аварийному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанные в приложении № 1, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества при наличии вины Управляющей организации.

Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям в многоквартирном доме. При необходимости проведения ремонтных работ в этих целях на инженерных сетях и оборудовании и не принятия собственниками решения о выполнении и финансировании необходимых в этих целях ремонтных работ качество коммунальных услуг может быть ниже требований, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.7. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества либо с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.1.8. Хранить и обновлять на основании нормативных документов техническую документацию на МКД, на внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, базы данных на МКД, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

Заказывать и проводить экспертизу инженерного оборудования и конструктивных элементов по согласованию с Советом многоквартирного дома и на основании Протокола общего собрания собственников за дополнительные средства собственников дома.

3.1.9. Вести учёт и рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственника и пользователя, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, осуществлять контроль за устранением недостатков. При получении заявления, жалобы информировать заявителя о принятом решении, об их удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа и руководствуясь законодательными актами о сроках предоставления ответов.

3.1.10. На основании отдельного решения общего собрания собственников помещений МКД разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ по ремонту общего имущества МКД, а так же разрабатывать предложения по реконструкции и перепланировке придомовой территории.

3.1.11. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание инженерных систем многоквартирного дома.

3.1.12. Организовывать работы по ликвидации аварий в МКД с прибытием аварийной бригады не более чем через один час (за исключением форс-мажорных обстоятельств). По факту аварии, в присутствии членов Совета МКД (а при их отсутствии в присутствии заявителя), составляется акт с указанием причин аварии и потери коммунального ресурса (при наличии возможности визуально выявить причины и определить потери).

3.1.13. Доводить информацию до Собственника и пользователя путем размещения объявлений на информационных стендах на первом этаже каждого подъезда дома или в форме уведомления в извещении на оплату.

3.1.14. Производить расчёт размера платы за коммунальные услуги исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого показаниями общедомовых и индивидуальных приборов учета за расчётный месяц в соответствии с действующим законодательством. Организовать внесение платы за коммунальные услуги собственниками на расчетные счета ресурсоснабжающих организаций.

3.1.15. Вести раздельный учет в отношении каждого отдельного помещения (квартиры). Не позднее 30 числа месяца, следующего за расчетным, предъявлять собственнику помещения квитанцию на оплату для оплаты услуг и работ, оказываемых по настоящему Договору, через почтовый ящик собственника. Оплата производится собственником до 10 числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.16. Обеспечить Собственника и иных Пользователей информацией о телефонах аварийных служб путем их указания в извещении (платежных документах) на оплату и размещения на стендах в подъездах или иных общедоступных местах многоквартирного дома.

3.1.17. По требованию Собственника выдавать необходимые документы и справки, относящиеся к помещению собственника, а так же информацию о лицевом счете Собственника.

3.1.18. Ежегодно, в течение первого квартала текущего года, представлять собственникам отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год. В случае если действие Договора управления заканчивается до окончания отчетного периода отчет предоставляется за время фактического управления многоквартирным домом в течение месяца следующего за месяцем окончания действия Договора.

3.1.19. Уведомлять Собственника о необходимости проведения работ и ремонтов, не предусмотренных предметом настоящего договора, проведение которых должно быть осуществлено для сохранения безопасного проживания собственников и пользователей помещений и сохранности имущества Собственника. Управляющая организация приступает к выполнению таких работ только после принятия решения общим собранием собственников (или уполномоченным на то собственниками Советом МКД) о проведении и порядке финансирования работ, не предусмотренных предметом настоящего договора. В случае, если порядок финансирования Собственниками не определен в разумные сроки, а Управляющей организацией такие работы были выполнены в целях предупреждения нарушения безопасного проживания пользователей помещений и сохранности имущества Собственника, в том числе по предписанию контролирующих органов, Управляющая организация вправе предъявить расходы на проведение таких работ Собственникам для их оплаты в месяце, следующем за месяцем, в котором данные работы были выполнены. Подтверждением необходимости проведения таких работ является предписание контролирующей организации. Подтверждением стоимости выполненных работ является расчет стоимости работ, произведенный Управляющей организацией и подписанный руководителем.

3.1.20. На основании заявки Собственника или Совета МКД направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме или помещению Собственника.

3.1.21. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию.

3.1.22. Производить, в том числе непосредственно при обращении потребителя, проверку правильности расчета предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты/недоплаты потребителя за коммунальные услуги. По результатам проверки при наличии оснований производить перерасчет платежей за услуги по Договору, а так же в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности услуг (работ), либо предоставлением услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. При выявлении неточностей (ошибок, опусок) в извещении на оплату жилищно-коммунальных услуг признавать данный документ недействительным путем направления уточненного извещения к оплате за жилищно-коммунальные услуги.

3.1.23. Совместно с собственниками, входящими в Совет МКД, принимать участие в согласовании проектов, смет и актов о приемке выполненных работ по ремонтам в многоквартирном доме, а также в проверке содержания придомовых территорий и других запланированных работ и мероприятий путем составления двухстороннего акта.

В случае непредвиденных или иных объективных обстоятельств (отсутствие членов Совета МКД, болезнь и иное) акты подлежат визированию любым собственником МКД с последующим подписанием членом Совета МКД.

3.1.24. Производить сбор дополнительных средств на ремонт на основании решения общего собрания собственников МКД, а так же производить оплату за выполненные ремонтные работы на основании актов, утвержденных представителем Совета МКД.

3.1.25. В рамках договорных обязательств обеспечить сохранность, соблюдение правил технической эксплуатации и соответствие техническим требованиям всех инженерных коммуникаций и общедомового инженерного оборудования дома. Своевременно выявлять факты неисправности ОПУ, осуществлять контроль за своевременностью проведения поверки общедомовых приборов учета.

3.1.26. За период поверки индивидуального прибора учёта или его ремонта начисления за услугу проводятся в соответствии с действующим законодательством.

3.1.27. При возникновении аварийной ситуации производить отключение и подключение инженерной сети. В случае проведения собственником ремонтных работ на внутриквартирном инженерном оборудовании отключения и подключения инженерной сети производится на возмездной основе.

### **3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять очередность, сроки и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, осуществлять все виды ремонтов многоквартирного дома своими или привлеченными силами с правом выбора подрядной организации по согласованию с собственником (Советом МКД). Выполнять работы по содержанию общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и производственных возможностей.

3.2.2. Разрабатывать план работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, учитывая конструктивные особенности, степень физического и фактического износа, техническое состояние общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома, с учетом мнения Собственника, Совета многоквартирного дома.

Перечень выполнения плановых текущих работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется Приложениями к настоящему договору, с ежегодным пересмотром и корректировкой в случае выполнения работ не предусмотренных планом на текущий год. Надлежащим уведомлением собственников и нанимателей МКД является: согласование плана работ и корректировки к нему с председателем Совета МКД или размещением на сайте в рамках стандарта раскрытия информации. При отсутствии возражений со стороны собственников направленных в 5-ти дневный срок со дня уведомления в адрес управляющей компании. План работ на текущий год и все корректировки в течение года считаются согласованными.

3.2.3. Производить расчеты с собственником за фактически предоставленные коммунальные и другие услуги и выполненные работы, согласно настоящего Договора, предъявлять ему счет-квитанцию (счет – фактуру) для оплаты, начислять пени за неполные и (или) несвоевременные платежи, принимать средства по оплате на свой расчетный счет.

3.2.4. Организовывать проверку работы установленных приборов учета, их исправности и сохранности пломб. В случае обнаружения нарушения пломбирования производить перерасчет расхода услуги по нормативу потребления с даты последней проверки. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником или пользователем, проводить перерасчет размера оплаты на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.5. Предъявлять требования к Собственнику или пользователю по своевременному внесению платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги, а случае образования задолженности или частичной оплаты принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2.6. Ограничивать либо приостанавливать Собственнику или пользователю предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником или пользователем оплаты оказанных услуг в порядке, установленном жилищным законодательством.

3.2.7. Проверять соблюдение Собственником или пользователем требований, установленных п.п. 3.3. Договора.

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

3.2.9. Проводить в согласованное с собственником время (с 25 по 29 число месяца) проверку работы установленных индивидуальных приборов учета и показаний приборов учёта, а так же сохранности пломб с оформлением акта. В случае не выполнения собственником п.3.3.8. настоящего Договора и обнаружения нарушения пломбирования, производить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг в соответствии с действующим законодательством, начиная с месяца, в котором была произведена последняя проверка достоверности снятия Собственником или пользователем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, целостности на них пломб с составлением акта проверки.

### **3.3. Собственник обязуется:**

3.3.1. Исполнять решения общего собрания собственников помещений на основании ст. 44 ЖК РФ.

3.3.2. На основании ст. 45 ЖК РФ ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Уведомлять Управляющую организацию о проведении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, в том числе и внеочередного. Предоставлять управляющей организации копию решения общего собрания.

3.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.3.4. Соблюдать требования, предусмотренные правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда в том числе:

- не осуществлять работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, без согласования с Управляющей организацией;
- не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных 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;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, либо требующие заземления (если дом не оборудован заземляющим контуром), дополнительные секции приборов отопления;
- не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе использование сетевой воды из систем отопления для бытовых нужд);
- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, убыткам Управляющей организации, порче жилых и нежилых помещений;
- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящим в состав общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами (отходами) эвакуационные пути и помещения общего пользования, не оборудовать индивидуальные парковочные места для автомобильного транспорта на придомовой территории;
- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки, соблюдать правила пользования лифтом;
- не допускать использование системы водоотведения для сброса твердых бытовых отходов, строительного мусора. В случае возникновения аварийных ситуаций (затопления квартир, помещений, мест общего пользования по причине засора стояка/лежака канализации) ответственность несет Собственник;
- не складировать строительный мусор в местах общего пользования, а также на придомовой территории, вывоз строительного мусора осуществлять собственными силами;
- производить складирование ТБО и КГО (мусор) только в специально отведенных местах;
- не производить мойку автомобилей и иных транспортных средств, слив бензина и масел, регулировать сигналы, тормоза и двигатели на придомовой территории;
- не использовать для стоянки транспорта тротуары и пешеходные дорожки, а так же не загромождать доступ к мусоросборникам;
- не нарушать огнезащитные покрытия (из штукатурки, специальных красок, лаков, обмазок и т. п.) строительных конструкций, горючих отделочных и теплоизоляционных материалов, металлических опор оборудования;
- не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 час. до 07.00 час.

3.3.5. Не позднее 5(пяти) рабочих дней предоставлять Управляющей организации сведения:

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении совместно с Собственником, о возникновении или прекращении права на льготы, необходимости перерасчета за перерывы в поставке комму-

нальных услуг либо поставку коммунальных услуг ненадлежащего качества, о передаче помещения во владение и (или) пользование третьим лицам;

- о прекращении права собственности на помещение и (или) его долю.
- не позднее 30 (тридцати) календарных дней предъявить Управляющей компании документы, подтверждающие отсутствие гражданина в жилом помещении.

3.3.6. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение и к общему имуществу собственников (вскрыть шахты, короба каркасы, панели, иные ограждающие устройства и элементы) членам Совета МКД и представителям Управляющей организации, а также организации, осуществляющей обслуживание многоквартирного дома в заранее согласованное с ними время для осмотра приборов учета и контроля, а также, в случае возникновения аварийной ситуации (в любое время), для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

3.3.7. Оборудовать помещение индивидуальными приборами учета в соответствии с действующим законодательством.

3.3.8. В случае если помещения оборудованы приборами учета потребления холодной и горячей воды:

- обеспечить доступ к приборам учета в определенное по договоренности с Управляющей организацией время, в течение 5 (пяти) дней после установки ИПУ для опломбирования и снятия первичных показаний и далее для периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактических показаний, но не более 1 раза в квартал;

- в период с 23 по 25 числа расчетного месяца передавать показания приборов учета в управляющую организацию;

- обеспечивать доступ представителей Совета МКД к индивидуальным приборам учета для проверки достоверности передаваемых показаний ИПУ.

- нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний;

- производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета;

- при выходе из строя прибора учета немедленно (в течение 1 суток) сообщить Управляющей организации.

За период поверки индивидуального прибора учёта или его ремонта сроком не более одного месяца начисления за услугу проводятся в соответствии с действующим законодательством. 3.3.9.

Предоставлять Управляющей организации в установленные настоящим Договором сроки показания приборов учета, в том числе с использованием мобильной связи или на сайт УО. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ.

3.3.10. Своевременно и полностью вносить плату за предоставленные ему по Договору услуги до 10 числа месяца следующего за расчётным.

3.3.11. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества МКД.

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

3.3.13. Соблюдать Правила пользования жилыми (нежилыми) помещениями.

3.3.14. Устранять за свой счет повреждения жилого помещения, производить текущий ремонт и замену вышедшего из строя внутриквартирного инженерного оборудования. При проведении ремонтных работ на внутриквартирном инженерном оборудовании согласовать работы с Управляющей компанией.

3.3.15. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ, при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами (согласование или информирование, в том числе с Управляющей организацией). Самостоятельно (за счет собственных средств) вывозить строительный и крупногабаритный мусор, образовавшийся в результате проведения таких работ. В случае невозможности самовывоза строительного мусора, оплачивать данную услугу Управляющей организации по отдельному договору. При проведении ремонтных работ в помещениях квартиры выполнить съемные конструкции, позволяющие обеспечить беспрепятственный доступ к инженерным сетям, в случае прохождения их в технологических шахтах.

3.3.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Вологодской области и органов местного самоуправления города Череповца.

3.3.17. Ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в МКД с уведомлением Управляющей организации, в том числе и внеочередного.

3.3.18. Собственники нежилых помещений обязаны заключить с Управляющей организацией Договор управления на единых условиях, а также иные хозяйственные договоры с учетом специфики использования нежилого помещения.

### **3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. На своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и заключенными договорами в объеме денежных средств вне-

сенных собственниками.

3.4.2. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору.

- участвовать в составе Совета МКД в осмотрах (измерениях, испытаниях) общего имущества многоквартирного дома.

- присутствовать в составе Совета МКД при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору.

- принимать участие в составе Совета МКД при планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, вносить предложения по изменению перечня работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома, участвовать в составе Совета МКД при снятии показаний общедомовых приборов учета коммунальных услуг.

3.4.3. Предоставлять Управляющей организации полномочия на заключение Договоров передачи в пользование общего имущества МКД по решению общего собрания собственников МКД.

3.4.4. Определить уполномоченного (ых) представителя (ей) Собственников (инициативные группы, старшие по дому) для оперативного решения вопросов, связанных с управлением МКД.

3.4.5. Принимать участие в составе Совета МКД в приемке и подписании актов выполненных работ по текущему и капитальному ремонту и услуг, оказываемых Управляющей организацией.

3.4.6. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору в соответствии с действующим законодательством.

3.4.7. Выдавать доверенность председателю Совета МКД для оперативного решения вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе и на заключения от имени Собственника Договора управления с Управляющей организацией в соответствии с Жилищным Кодексом РФ.

3.4.8. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю (арендатору) данного помещения в случае сдачи его в наем (аренду).

3.4.9. Собственник (наниматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом.

3.4.10. Собственники имеют право принятия решения о дополнительной ежемесячной плате в резервный фонд на ремонтные работы. Решение о размере ежемесячной платы и порядке использования средств резервного фонда, принимает общее собрание собственников помещений МКД либо Совет МКД (при наличии соответствующих полномочий).

### **3.5. Наймодатели и Арендодатели, соответственно принадлежащих им помещений, государственного и муниципального жилищного фонда, обязаны:**

3.5.1. Предоставить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 5 дней с даты заключения настоящего договора.

3.5.2. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма после заключения настоящего договора (новых членах семьи нанимателя), а также о смене нанимателей или арендаторов в срок не позднее 5-ти дней с даты произошедших изменений.

3.5.3. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту сданных в наем жилых помещений и (или) переданных в пользование иным лицам нежилых помещений и устройств, находящихся в таких помещениях и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, уведомить Управляющую организацию о сроках и порядке проведения таких работ, а при намерении привлечь Управляющую организацию к их выполнению, заключить с ней в указанных целях отдельный договор.

3.5.4. Нести иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством РФ.

## **4. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок расчетов**

4.1. Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, электроснабжение, водоотведение), которые непосредственно предоставляет Управляющая организация;

- содержание и аварийный ремонт общего имущества в МКД в соответствии с приложением № 1 к настоящему договору и иной ремонт, дополнительно включенный по решению общего собрания собственников.

4.2. Плата за услуги по содержанию и аварийному ремонту в рамках Договора устанавливается на общем собрании собственников помещений на 1 м<sup>2</sup> площади жилого помещения с учетом предложений Управляющей организации, в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанных в приложении № 1 и обеспечивающем комфортные условия для проживания граждан.

Плата в резервный фонд на ремонтные работы в размере, установленном решением общего собрания собственников, подлежит зачислению на расчетный счет управляющей компании, учитывается отдельно, отражается в

финансовом отчете и не подлежит расходованию без отдельного решения собственников МКД или Совета МКД (при наличии соответствующих полномочий).

В случае, если собственники помещений не проведут собрание или не примут решение об утверждении размера платы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома на следующий период действия договора, Управляющая компания вправе использовать тариф на содержание и текущий ремонт МКД, рекомендуемый мэрией города Череповца для многоквартирных домов соответственно типу благоустройства МКД.

Доведение названных тарифов (их изменение) до собственников помещений многоквартирного дома осуществляется в уведомительном порядке.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей организацией на основании ежемесячных показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета, а при их отсутствии на основании нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных для населения города Череповца и тарифов, установленных для ресурсоснабжающих организаций.

Порядок начисления за коммунальные услуги определяется законодательными актами и нормативными документами, регулирующими отношения Управляющей компании и собственника в период действия данного Договора.

4.4. Плата за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

4.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества вносится ежемесячно путем перечисления денежных средств на расчетный счет управляющей организации. Плата за коммунальные услуги вносится на расчетные счета или в кассу ресурсоснабжающих организаций..

4.6. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и порядке установленном ЖК РФ.

4.7. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.8. Неиспользование помещений, в том числе общего имущества многоквартирного дома (отказ от использования), не является основанием для невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника производится перерасчет платежей за коммунальные услуги за период временного отсутствия Собственника при предоставлении подтверждающих документов в установленные законом сроки. Перерасчет платы по услуге «Содержание, ремонт и управление многоквартирным домом», а также коммунальных услуг «Отопление» и других, начисляемых по площади Собственника, не производится.

4.9. Собственники нежилых помещений могут частично освободиться от оплаты отдельных услуг по содержанию общего имущества по согласованию с Управляющей организацией и Советом МКД, при предоставлении обосновывающих подтверждающих документов.

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

4.11. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией работ и услуг, не предусмотренных настоящим Договором, оплачиваются собственниками дополнительно. Решение о проведении (выполнении) работ и услуг принимается на общем собрании собственников помещений с утверждением суммы расходов и порядка оплаты собственниками и нанимателями. Оплата производится каждым собственником пропорционально доли собственности в общем имуществе МКД в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом.

4.12. Услуги Управляющей организации, оказываемые персонально собственнику или нанимателю помещения, не входят в состав платы «Содержание и ремонт» и являются платной услугой.

4.13. Изменение общей стоимости работ и услуг по Договору производится один раз в год на очередном общем собрании собственников помещений по предложению Управляющей организации с учетом мнения Совета МКД.

## **5. Ответственность Сторон**

5.1. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников. К таким ущербам относятся все виды ущерба, причиненные собственникам (нанимателям) и их имуществу, а также третьим лицам, в случае отказа собственников от принятия положительного решения по предложениям управляющей компании о необходимости выполнения ремонтных работ текущего и капитального характера, не включенных в минимальный перечень работ и услуг, предусмотренных действующим законодательством. Ответственность за указанные последствия возлагается на собственников в полном объеме.

5.2. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

5.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в многоквартирном доме лиц, незарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, после соответствующей проверки и составления акта, подписанного представителями Управляющей организации и Советом МКД, оплата услуг Собственником производится по количеству фактически проживающих.

5.4. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

## **6. Порядок изменения, расторжения Договора**

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за 30 календарных дней до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- собственники приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за 30 календарных дней до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, не оказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложениях N 1 к настоящему Договору.

6.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон:

6.2.1. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

6.2.2. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 8 настоящего Договора.

6.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через 30 календарных дней с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

6.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием Собственников, а в отсутствии такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

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

6.6. В установленном законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

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

6.8. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

## **7. Особые условия.**

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров, обмена письмами, а также составления двухсторонних актов о качестве и сроках выполнения работ и оказания услуг. В случае не достижения соглашения спор передается на рассмотрение суда с соблюдением претензионного порядка.

7.2. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя:

- предоставление Собственнику или уполномоченному представителю Собственника помещений многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего Договора информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества дома;

- оценку Собственником качества работы Управляющей организации на основе установленных настоящим Договором критериев.

7.3. Критериями качества работы Управляющей организации являются:

- показатели уровня сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, других платежей;

- своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами;

- наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту (в пределах принятого решением общего собрания собственников размера дополнительной платы на ремонт) многоквартирного дома;

- осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом поставляемых Собственнику и иным Пользователям услуг;

- снижение количества обоснованных жалоб населения на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния многоквартирного дома;

- своевременность и регулярность предоставляемой Собственнику или уполномоченному представителю Собственника помещений многоквартирного дома либо общему собранию его жильцов отчетной информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества.

7.4. Состав и техническое состояние общего имущества собственников помещений многоквартирного дома ежегодно подтверждается актом осмотра, который является основанием необходимости принятия собственниками решения о выполнении, планировании и порядке финансирования ремонтных работ на следующий период (следующий год выполнения настоящего Договора).

7.5. В соответствии со ст. 9 Федерального закона от 27 июля 2006 года N 152-ФЗ "О персональных данных" собственник дает согласие Управляющей организации на автоматизированную, а также без использования средств



автоматизации обработку своих персональных данных, а именно совершение действий, предусмотренных п.3 ч. 1 ст.3 Федерального закона от 27 июля 2006 года N 152-ФЗ "О персональных данных". Настоящее согласие действует со дня подписания настоящего Договора.

### 8. Форс-мажор

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

8.2. 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.

8.3. Сторона, не имеющая возможности выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

### 9. Срок действия Договора.

9.1. Настоящий договор заключен на срок \_\_\_\_\_ год и действует с \_\_\_\_\_ года по \_\_\_\_\_ года.

9.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, и хранится у каждой из сторон. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

### Приложения:

1. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме.
2. Состав общего имущества многоквартирного дома.

### 10. Реквизиты и подписи Сторон.

«Управляющая организация»

Собственник (представитель собственника)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ /  
м.п.

**Подписи собственников помещений МКД по адресу: г. Череповец, ул. утвердивших условия настоящего Договора на общем собрании собственников:**

№ помещ.	Собственник (Ф.И.О. или наименование ЮЛ)	Общ. пл. помещ./ Кол-во голосов	Основание собственности	Подпись
1	2	3	4	7

4.5. Плата за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно путем перечисления денежных средств на расчетный счет либо в кассу Управляющей организации.

3.2.9. На основании актов проверки количества фактически проживающих в помещении собственника или пользователя, подписанных Советом Дома или представителями собственников, при отсутствии индивидуальных приборов учёта, начисления за коммунальные услуги производить исходя из фактического количества проживающих.