

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

г. Череповец _____

Общество с ограниченной ответственностью «Первая Череповецкая Управляющая Компания», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Кузьмина Сергея Юрьевича, действующего на основании Устава, 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 «__» _____ 2013 г.

1. Цель Договора

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.

2. Общие положения

2.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников помещений на условиях решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол № ___ от «__» _____ 2013 г.) и согласован с Управляющей организацией сроком на один год с правом пролонгации.

2.2. 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 «__» _____ 2013г.

3. Предмет Договора

3.1. Собственник поручает, а Управляющая организация обязуется от имени и в интересах Собственника в течение срока, указанного в настоящем Договоре, 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, улица _____, дом № _____**, 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.

3.2. Утвердительное решение Собственников на общем собрании по вопросам утверждения условий Договора, стоимости работ и услуг по договору согласно Приложения № 1 является подписанием настоящего Договора.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1 Выполнять решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в части управления, содержания и предоставления услуг надлежащего качества на основании и в соответствии с действующим законодательством.

4.1.2. 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 содержанию и аварийному ремонту.

4.1.3. 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 предоставление коммунальных услуг в необходимых объемах, в том числе: водоснабжение; водоотведение, электроснабжение; тепловую энергию.

4.1.4. Устранять за свой счет все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, 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.

4.1.5. 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. При наличии вины Управляющей Организации и неисполнении пункта 4.1.3 Договора нести иную, предусмотренную действующим законодательством, ответственность.

4.1.6. Хранить и обновлять на основании нормативных документов техническую документацию (за исключением технической документации, обновляемой сторонними специализированными организациями на платной основе) 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.

Осуществлять обновление технического паспорта многоквартирного дома, 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.

4.1.7. 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.

4.1.8. 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.

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

4.1.10. 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).

4.1.11. 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.

4.1.12. 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.

4.1.13. Вести раздельный учет в отношении каждого отдельного помещения (квартиры). Не позднее 5 числа месяца, следующего за расчетным, предъявлять собственнику помещения извещение 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.

4.1.14. 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.

4.1.15. По требованию Собственника выдавать необходимые документы и справки, относящиеся к помещению собственника.

4.1.16. 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.

4.1.17. Уведомлять Собственника о необходимости проведения работ и ремонтов, не предусмотренных предметом настоящего договора, проведение которых должно быть осуществлено для сохранения безопасного проживания 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 акт планового или внепланового осмотра многоквартирного дома, а также предписание контролирующей организации. Подтверждением стоимости выполненных работ является расчет стоимости работ, произведенный Управляющей организацией и подписанный руководителем.

4.1.18. 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.

4.1.19. Направлять Собственнику помещений через Совет МКД предложения (уведомления) о необходимости проведения ремонта общего имущества многоквартирного дома, о необходимости проведения экспертизы состояния строительных конструкций, инженерных сетей и оборудования, о проведении общего собрания Собственников.

В случае не принятия собственниками положительного решения по указанным в п.4.1.19. Договора предложениям (уведомлениям), ответственность за качество предоставляемых услуг и последствия несут собственники дома.

4.1.20. 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, описок) в извещении на оплату жилищно-коммунальных услуг признавать данный документ недействительным путем направления уточненного извещения к оплате за жилищно-коммунальные услуги.

4.1.21. 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.

4.1.22. 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, утверждённых представителем Совета МКД.

4.1.23. 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 проверки общедомовых приборов учета.

4.1.24. 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.

4.1.25. Не реже 1 раза в год, в согласованное с собственником время (с 25 по 29 число месяца), проводить проверку работы установленных индивидуальных приборов учета и показаний приборов учёта, а так же сохранности пломб с оформлением акта. В случае не выполнения собственником п.4.3.8. 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.

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

4.1.27. При возникновении аварийной ситуации, а в случае проведения собственником ремонтных работ на внутриквартирном инженерном оборудовании - на возмездной основе, производить отключение и последующее подключение инженерной сети.

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. 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.

4.2.2. 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.

4.2.3. В случае не предоставления Собственником или пользователем до 25 числа расчётного месяца данных о показаниях индивидуальных приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику или пользователю, производить расчет размера оплаты коммунальных услуг исходя из среднего расхода за три предыдущих месяца по данному помещению.

4.2.4. Организовывать проверку работы установленных приборов учета, их исправности и сохранности пломб. В случае обнаружения нарушения пломбирования производить перерасчёт 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.

4.2.5. Осуществлять ввод в эксплуатацию индивидуальных приборов учета собственников на возмездной основе при заключении договора возмездного оказания услуг. Основанием ввода в эксплуатацию ИПУ является двусторонний акт.

4.2.6. 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.

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

4.2.8. Проверять соблюдение Собственником или пользователем требований, установленных п.п. 4.3. Договора.

4.2.9. При наличии задолженности за коммунальные услуги не предоставлять собственнику справку о составе семьи и другие документы.

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

4.3. Собственник обязуется:

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

4.3.2. 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.

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

4.3.4. 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.

4.3.5. Не позднее 3(трех) 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 коммунальных 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.

4.3.6. 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.

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

4.3.8. 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 1раза в квартал;
- 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;
- вести учет потребляемой холодной и горячей воды;
- 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.

4.3.9. 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.

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

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

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

4.3.13. Соблюдать Правила пользования жилыми (нежилыми) помещениями.

4.3.14. 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 согласно п.4.1.27.

4.3.15. 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 свой счет) 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.

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

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

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

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. 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 внесенных собственниками.

4.4.2. 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.

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

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

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

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

4.4.7. 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.

4.4.8. 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).

4.5. Наймодатели и Арендодатели, соответственно принадлежащих им помещений, государственного и муниципального жилищного фонда, обязаны:

4.5.1. 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.

4.5.2. 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.

4.5.3. На период не заселения жилых помещений или не предоставления нежилых помещений в пользование иным лицам оплачивать Управляющей организации работы, услуги по содержанию и ремонту Общего имущества, отопление в соответствии с порядком, установленным настоящим договором.

4.5.4. 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.

4.6.5. Нести иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством РФ.

5. Цена и порядок расчетов

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

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

- управление многоквартирным домом, содержание и аварийный ремонт общего имущества в МКД в соответствии с приложением № 1 к настоящему договору (ст.154 ЖК РФ) и иной ремонт, дополнительно включенный по решению общего собрания собственников в Приложение № 1.

5.2. Плата за услуги по содержанию и аварийному ремонту в рамках Договора устанавливается на общем собрании собственников помещений с учетом предложения 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).

Плата за услуги по содержанию и аварийному ремонту подлежит ежегодному пересмотру в соответствии с удорожанием работ/услуг на коэффициент инфляции предыдущего года.

В случае установления размера платы за содержание и аварийный ремонт решением органа местного самоуправления в соответствии с Жилищным законодательством такой размер платы устанавливается на основании соответствующего постановления с даты вступления в действие указанного постановления, если он выше установленного решением общего собрания собственников тарифа (размера платы).

Действующий размер платы за содержание и аварийный ремонт подлежит индексации на процент темпа роста инфляции 1 раз в год.

5.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей организацией на основании ежемесячных показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета и тарифов, установленных для ресурсоснабжающих организаций, а при их отсутствии на основании нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных для населения города Череповца. Порядок начисления за коммунальные услуги определяется ПП РФ № 354 от 06.05.2011г. «О

порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» и другими законодательными актами и нормативными документами, вступившими в законную силу, или вступающими в силу в период действия данного Договора.

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

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

5.7. Платежи вносятся в срок до 10 числа месяца, следующего за расчётным.

5.8. 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 ресурсы 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.

5.9. 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.

5.10. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией работ и услуг, не урегулированных 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.

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

5.12. 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.

6. Ответственность Сторон

6.1. 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.

6.2. В случае предъявления административными органами штрафных санкций управляющей компании за невыполнение мероприятий на многоквартирном доме, не включенных в предмет настоящего Договора управления, о которых собственники были уведомлены в соответствии с п. 4.1.17, указанные штрафы подлежат оплате Собственниками многоквартирного дома.

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

6.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере, установленном законодательством. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставленном Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 Договора.

6.5. 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.

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

6.7. Собственник помещения (наймодатель) несет ответственность по долгам арендатора, нанимателя помещения в соответствии со ст.403 ГК РФ, если по истечении 1 месяца после вручения нанимателю претензии (уведомления) о погашении задолженности указанная задолженность не погашена нанимателем.

7. Условия изменения, расторжения Договора

7.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и настоящим Договором. Решение об изменении и (или) расторжении настоящего Договора принимается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

7.2. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случаях предусмотренных действующим законодательством, если Собственники возместили задолженность по оплате за жилищно-коммунальные и иные услуги перед Управляющей организацией и покрыли ее убытки, возникшие в связи с расторжением настоящего договора;

б) по инициативе Управляющей организации, в случае:

- не принятия решения общим собранием собственников о размере платы за содержание и ремонт жилья, позволяющего выполнить объем работ по содержанию и ремонту жилья в соответствии с нормами и регламентами, предусмотренными действующим законодательством;

- превышения суммы задолженности по оплате за услуги по содержанию и ремонту жилья и коммунальным услугам более 10% от суммы начисления по всем жилым и нежилым помещениям МКД в течение 3 месяцев подряд.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося его неотъемлемой частью.

7.3. В случае расторжения, в том числе и досрочного, Договора по инициативе одной из сторон, другая должна быть письменно уведомлена об этом не позднее, чем за 30 дней до даты расторжения Договора.

7.4. В случае расторжения Договора Управляющая организация в течение 30 дней до прекращения действия Договора обязана передать по акту техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы, вновь выбранной Управляющей организации, руководящему органу объединения собственников, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, а в отсутствии такового любому собственнику или нотариусу на хранение. В случае расторжения Договора по инициативе собственников, по истечении 30 дней после расторжения Договора управления, собственники обязаны произвести сверку расчетов с управляющей организацией и погасить имеющуюся задолженность.

7.5. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.6. В случае расторжения по истечению срока действия или досрочного расторжения настоящего Договора стороны составляют и подписывают акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

8. Особые условия.

8.1. 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.

8.2. 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.

8.3. Критериями качества работы Управляющей организации являются:

- документально подтвержденная эффективность мероприятий по управлению общим имуществом многоквартирного дома;

- 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.

8.4. 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).

9. Форс-мажор

9.1. 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.

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

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

10. Срок действия Договора.

10.1. Договор распространяет свое действие на правоотношения возникшие

с _____ г. и действует по _____

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

10.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, и хранится у каждой из сторон.

10.4 Приложение № 1 является неотъемлемой частью настоящего договора

11. Реквизиты и подписи Сторон.

«Управляющая организация»

_____ / _____ /

