

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом
с собственником (арендатором) жилого (нежилого) помещения № ____

г. Славгород

«____» _____ 201__ г.

ООО «Управляющая организация Славгородский партнер», в лице генерального директора **Кириченко Артема Александровича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "**Управляющая организация**", с одной стороны,

Собственники жилых (нежилых) помещений многоквартирного дома № ____, _____, г.Славгорода, Алтайского края, именуемые в дальнейшем "**Собственники**", указанные в Приложении № 4 к настоящему договору, совместно именуемые **Стороны**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, состоявшегося ____ _____ 20__ года (протокол подведения итогов за/очного голосования от ____ _____ 20__ года.)

1.2. Условия настоящего Договора утверждены собранием Собственников и являются одинаковыми для всех Собственников жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме.

2. Предмет договора.

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме, в течение согласованного срока за плату, указанную в разделе 4 настоящего Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме № ____, _____, г.Славгорода, Алтайского края, а также предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2. Под собственниками в данном договоре понимаются муниципальное образование, юридические и физические лица, имеющие на праве собственности жилые помещения в многоквартирном доме.

2.3. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственников в период срока действия договора, установленного п. 10.1. настоящего договора с учетом положений п. 2.1. настоящего договора.

2.4. Техническая характеристика многоквартирного дома представлена в технической документации (технический паспорт), которая находится в Управляющей организации.

2.5. Управляющая организация обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан путем оказания услуг по управлению (приложение № 1), надлежащему содержанию (приложение № 2) и текущему ремонту (приложение № 3) общего имущества Собственников в многоквартирном доме.

2.6. В случае принятия общим собранием Собственников помещений Многоквартирного дома решения о проведении капитального ремонта общего имущества Многоквартирного дома, работы по капитальному ремонту производятся Управляющей организацией, в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему договору. Дополнительное соглашение заключается сторонами в течение 1 (одного) месяца с момента принятия такого решения.

2.7. Управляющая организация обеспечивает реализацию решения вопросов пользования общим имуществом Собственников в соответствии с предложениями Собственников, в соответствии с собственными предложениями, а также предложениями третьих лиц. Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом Собственников от имени и в интересах Собственников, после принятия соответствующего решения Собственниками в порядке, установленном Жилищным Кодексом РФ.

2.8. При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Федерации и органов местного самоуправления.

2.9. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в данном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 дней со дня выставления счета.

2.10. Собственники помещений дают согласие Управляющей организацией осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей, задолженностей по оплате услуг, в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

2.11. Состав общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме приведен в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

2.Права и Обязанности сторон.

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору с «___» _____ 20__года.

2.1.2. Выполнять работы и оказывать услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложениями 1,2,3 к настоящему Договору и в пределах денежных средств, поступающих от Собственников помещений или иных лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме.

2.1.3. Предоставлять коммунальные услуги в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

2.1.4. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

2.1.5. Заключать с организациями поставщиками коммунальных ресурсов договоры на снабжение коммунальными услугами Собственнику(ам) и лицам,

пользующимся помещением(ями), в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

2.1.6. Незамедлительно принимать меры по устранению аварийных ситуаций.

2.1.7. Осуществлять контроль качества текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий, в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

2.1.8. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимний период.

2.1.9. В порядке, установленном п. 4.3.3. настоящего договора, направлять Собственникам платежные документы для оплаты услуг, оказываемых по настоящему договору.

2.1.10. Обеспечить регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан, с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления, на основании регистрационного учета, выдавать справки, обратившимся за ними, гражданам.

2.1.11. Рассматривать в течение **15 дней** жалобы и заявления Собственников, касающиеся предоставления жилищных услуг (управления, содержания и текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме), и давать по ним ответы в указанный срок, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

2.1.12. За **30 дней** до прекращения действия настоящего договора, передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением многоквартирным домом, документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом при выборе Собственниками непосредственного управления.

2.1.13. Рассматривать обращения собственников, связанные с согласованием установки индивидуальных приборов учета количества (объемов), потребляемых коммунальных услуг.

2.1.14. Информировать Собственников об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в многоквартирном доме, а также общим имуществом, о порядке установки индивидуальных приборов учета количества (объемов), потребляемых Собственниками, коммунальных услуг, об условиях расчетов с Собственниками за предоставляемые им услуги по настоящему договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего договора, путем размещения информации об этом в общедоступных местах многоквартирного дома.

2.1.15. При оказании услуг и выполнении работ по управлению содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

- проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, заключать с ними договоры, либо оказывать услуги и выполнять работы самостоятельно;

- контролировать и требовать исполнения договорных обязательств Исполнителями, оказывающими услуги и выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- принимать объемы и качество выполняемых работ по заключенным с Исполнителем договорам;

- вести бухгалтерский, оперативный и технический учет, делопроизводство;

-организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также принимать заявки Собственника на выполнение ремонтных работ общего имущества в многоквартирном доме;

- вести лицевой счет Собственника. Своевременно, не позднее 1 числа каждого месяца, предъявлять ему к оплате счет (квитанцию) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

- использовать поступающие денежные средства дома исключительно на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме Собственника.

- представлять Собственнику отчет по затратам на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в марте текущего года за прошедший год, а при дополнительном запросе - за квартал. Отчет представляется письменно через представителей собственников – Совет дома (домовой комитет). Отчет о выполнении Договора может предоставляться путем размещения на официальном сайте управляющей организации, согласно Стандарта раскрытия информации, утвержденной постановлением Правительства РФ № 731 от 23.09.2010 года.

2.1.16. В случае выдачи предписаний органами, осуществляющих контроль государства за содержанием общего имущества многоквартирного дома, в течение 5-ти рабочих дней сообщить уполномоченным представителям Собственников о результатах инспекционной проверки и примерной стоимости работ по устранению выявленных недостатков указанных в предписании.

2.1.17. Предоставлять отчеты о проделанной работе в порядке, установленном п. 7.1. и п. 7.2. настоящего договора.

2.2. Собственники жилых (нежилых) помещений обязаны:

2.2.1. Использовать жилые помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением.

2.2.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами, установленные действующим жилищным законодательством.

2.2.3. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

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

2.2.5. Содержать и поддерживать жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет, текущий ремонт внутри жилого помещения.

2.2.6. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

2.2.7. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации, через аварийно-диспетчерскую службу.

2.2.8. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц – пользователей помещений.

2.2.9. Извещать Управляющую организацию в течение **5 дней** об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц,

вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок **более 5 дней.**

2.2.10. Своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату за жилищные услуги: управление, содержание, текущий жилого помещения многоквартирного дома, соразмерно площади жилого помещения.

2.2.11. До вселения, в принадлежащие Собственнику жилые помещения, нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома.

2.2.12. При временном или длительном отсутствии Собственника по возможности предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение на случай проведения аварийных работ.

2.2.13. Согласовать в порядке, установленном Управляющей организацией, установку индивидуальных приборов учета количества (объемов), потребляемых жилищно-коммунальных услуг.

2.2.14. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки, установленный Жилищным кодексом РФ.

2.2.15. Выбрать на общем собрании Собственников лиц, которым Управляющая организация, согласно п. 7.2. настоящего договора, будет представлять краткий письменный отчет о выполнении своих обязанностей по настоящему договору.

2.2.16. При сдаче жилого помещения в аренду или заключения договора социального найма, производить оплату за жилищные услуги самостоятельно, либо обязать производить оплату арендатора или нанимателя. О сдаче жилого помещения в аренду, либо о заключении договора социального найма, собственник обязан уведомить Управляющую организацию в 5-тидневный срок с момента заключения договора. При продаже жилого помещения, представить Управляющей организации Договор купли-продажи жилого помещения.

2.2.17. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе.

2.2.18. 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 исполнителем время, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.2.19. Допускать вышеуказанных представителей в занимаемое жилое или нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца;

2.2.20. Не привлекать сторонние организации или физических лиц для проведения работ по ремонту, наладке, монтажу инженерного оборудования, относящегося к общему имуществу дома и находящегося в помещении Собственника, без согласования с управляющей организацией.

3. Права сторон.

3.1. Собственники жилых помещений имеют право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору.

3.1.2. Требовать от Управляющей организации составления акта, фиксирующего вред, причиненный имуществу собственника, в связи с авариями, стихийными бедствиями. Акт составляется с указанием фактических объемов повреждений.

3.1.3. Требовать, в установленном порядке, возмещения убытков Управляющей организацией, понесенных по вине Управляющей организации или подрядчиков, работающих по договору с Управляющей организацией.

3.1.4. Контролировать качество предоставляемых Управляющей организацией жилищных услуг (управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома).

3.1.5. Обращаться с жалобами на действия или бездействие Управляющей организации.

3.2. Собственники жилых помещений не вправе:

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

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

3.2.3. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный жилой дом и в технический паспорт жилого помещения.

3.2.4. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

3.2.5. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажения их показаний или повреждение.

3.2.6. Осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

3.2.7. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

3.3. Управляющая организация имеет право:

3.3.1. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему договору.

3.3.2. Требовать от Собственников оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

3.3.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, нанесенных по вине Собственников.

3.3.4. 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 исполнителем время, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.5. Самостоятельно определять порядок выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

3.3.6. Оказывать услуги и работы, связанные с управлением, содержанием и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома, но не вошедшие в перечни

работ, услуг, определенными приложениями № 1, № 2, № 3 настоящего Договора. Оплата за выполнение таких работ, услуг производится Собственником по свободным (договорным) ценам на основании выставляемых Управляющей организацией каждому Собственнику соответствующих счетов.

3.3.7. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ.

3.3.8. Ограничивать или приостанавливать подачу Собственнику коммунальных услуг в случае неоплаты, либо неполной оплаты Собственником одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354).

3.3.9. В случае недостаточности денежных средств на выполнение всех обязательств по настоящему договору из-за несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги произвести соразмерные изменения в сторону уменьшения в перечне и (или) объеме услуг и работ, оказываемых по настоящему договору.

3.3.10. Немедленно приступить к выполнению своих обязательств по настоящему договору в полном объеме после погашения Собственниками своих обязательств по своевременному и полному внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4. Цена Договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и порядок ее внесения

4.1. Порядок определения цены договора.

4.1.1. Цена договора управления устанавливается в размере стоимости услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, и текущему ремонту общего имущества, перечень и объем которых определяется в соответствии с приложениями № 1, № 2, № 3 к настоящему Договору.

4.1.2. Размер платы услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании собственников дома, с учетом предложений Управляющей организации. Если собственники помещений на своем общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления г. Славгорода, Алтайского края.

4.1.3. Размер платы за управление, содержание, и текущий ремонт принимается на срок не менее чем один год на общем собрании собственников помещений, чтобы обеспечить надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

4.1.4. Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги (индексация платы), может изменяться в течение действия настоящего договора при наличии законных оснований (изменение уровня инфляции, стоимости коммунальных ресурсов, уровня потребительских цен или их значений, рассчитываемых на основании совокупности указанных показателей, или изменения стоимости услуг подрядных и обслуживающих организаций). Изменение может произойти не более одного раза в год. При наличии вышеуказанных обстоятельств, решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении платы не является обязательным.

4.1.5. Управляющая организация информирует Собственников об изменении размера платы и ставок, указанных в приложении № 1, 2, 3 настоящего договора не

позднее, чем за 15 дней до начала календарного года путем размещения информации об этом в общедоступных местах многоквартирного дома.

4.1.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам на коммунальные услуги, установленными в соответствии с федеральным законом исходя из фактического потребления коммунальных услуг, определенного на основании показаний индивидуальных, квартирных или коллективных приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

4.1.7. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов установленного образца.

4.1.8. В выставляемом Управляющей организацией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы содержание и ремонт жилого помещения, площадь квартиры, мест общего пользования, многоквартирного дома, сумма задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды, сумма начисленных в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации пени, плата за коммунальные услуги на общедомовые нужды и плата за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или нежилым помещении, подлежат указанию отдельными строками, за исключением коммунальных услуг по отоплению и горячему водоснабжению, произведенных исполнителем при отсутствии централизованного теплоснабжения и горячего водоснабжения.

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

4.2. Порядок определения платы за содержание и ремонт помещений, и ее размеры.

4.2.1. Сумма, подлежащая к оплате по настоящему договору, определяется для каждого Собственника пропорционально его доле на общее имущество Собственников соответствующих жилых и нежилых помещений в общем имуществе Собственников.

4.3. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за жилищные и коммунальные услуги.

4.3.1. Плата за управление, содержание и текущий ремонт жилых помещений по каждому заселенному жилому помещению вносится Собственниками на основании расчета размера такой платы в соответствии с п. 4.1.2.

4.3.2. Внесение платы осуществляется Собственниками в соответствии с платежными документами, выставляемыми Управляющей организацией в адрес Собственников.

4.3.3. Форма и содержание указанных платежных документов, для Собственников определяются Управляющей организацией.

4.3.4. При использовании Управляющей организацией в качестве платежных документов ежемесячных бланков счетов или квитанций на оплату услуг, соответствующие платежные документы представляются плательщикам не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. (Допускается представление плательщикам в начале текущего года платежных документов на все месяцы календарного года, либо в начале каждого квартала, на каждый месяц квартала).

4.3.5. Прием платежей за жилищные и коммунальные услуги осуществляется в кассах ООО «Управляющая организация Славгородский партнер», отделениях Сбербанка России и Почты России.

4.3.6. Внесение Собственниками ежемесячных платежей по настоящему договору может производиться, начиная с 1 числа расчетного месяца, но не позднее **10 (десятого) числа месяца**, следующего за истекшим.

4.3.7. Платежи по настоящему Договору за предоставленные жилищные услуги и коммунальные услуги поступают на расчетный счет Управляющей организации.

4.3.8. На основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией, которая отвечает перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

4.3.9. При неполучении платежного документа, неправильном начислении платежей Собственник обязан срочно обратиться к Управляющей организации.

4.4. Порядок изменения платы за содержание и текущий ремонт помещений и платы за жилищные услуги или их размеров.

4.4.1. Не использование Собственником помещения не является основанием невнесения платы за жилищные и коммунальные услуги.

4.4.2. В случае невыполнения отдельных видов услуг, работ Управляющей организацией производится перерасчет платы за содержание и ремонт помещений. В случае некачественного выполнения работ, Собственники вправе требовать соразмерного уменьшения цены договора и соответственно перерасчета размеров платы, либо безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

4.5. Порядок оплаты иных услуг, работ Управляющей организации.

4.5.1. Собственники возмещают Управляющей организации понесенные расходы на изготовление технической документации по многоквартирному дому, при выполнении данных работ. Основанием для возмещения таких расходов является соответствующий отчет Управляющей организации, представляемый Собственникам в порядке, установленном общим собранием Собственников.

Сумма возмещения таких расходов, приходящаяся на каждого Собственника, определяется Управляющей организацией от общей суммы, понесенных расходов пропорционально доле каждого собственника на общее имущество в многоквартирном доме.

Оплата Собственниками, указанных в настоящем пункте расходов, производится ими на основании выставляемых Управляющей организацией каждому Собственнику соответствующих счетов.

4.5.2. Платежи за заявленные Собственниками услуги и работы, связанные с управлением, содержанием и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома, но не вошедшие в перечни работ, услуг, определенными приложениями № 1, № 2, № 3 настоящего Договора, после согласования перечня и объемов планируемых услуг и работ с Управляющей организацией, производятся в порядке предварительной оплаты.

Оплата, указанных услуг производится Собственником по договорным ценам на основании выставляемых Управляющей организацией каждому Собственнику, соответствующих счетов.

5. Ответственность сторон.

5.1. Ответственность Управляющей организации:

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным, вследствие вины Собственника, в том числе несвоевременного выполнения своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

5.2. Ответственность Собственников жилых помещений:

5.2.1. Управляющая организация вправе взыскать с Собственников ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему договору.

5.2.2. В случае неисполнения Собственниками обязанностей по проведению текущего и капитального ремонта, принадлежащих им на правах собственности жилых помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственники несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, членами их семей, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.2.3. Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, членами их семей).

5.2.4. Собственники помещений несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.2.5. Собственник несет ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период его отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

5.2.6. При выявлении Управляющей организацией, совместно с участием Совета многоквартирного дома факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника вправе в судебном порядке взыскать с Собственника жилого помещения понесенные убытки, собственников квартир многоквартирного дома связанные с распределением затрат на общедомовые нужды.

5.3. Условия освобождения от ответственности:

5.3.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- их невыполнение явилось следствием обязательств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, в результате событий

чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

5.3.2. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

5.3.3. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный Собственнику из-за недостатков в содержании общего имущества многоквартирного дома, возникших до заключения настоящего Договора, также неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником своих обязательств возложенных на него настоящим договором и действующим законодательством.

5.3.4. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам третьих лиц.

6. Порядок разрешения споров.

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, регулируются в претензионном порядке.

6.2. Сторона, получившая претензию, должна представить ответ в течение 15 дней с момента ее получения.

6.3. В случае, если споры и разногласия сторон не могут быть разрешены в претензионном порядке, они подлежат разрешению в судебном порядке, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Порядок осуществления контроля.

7.1. Управляющая организация раз в год обязана предоставить специально уполномоченным общим собранием Собственников лицам (Совет многоквартирного дома-председателю), письменный отчет о проделанных работах за прошедший отчетный период, а также о результатах рассмотрения и принятия мер по жалобам и заявлениям Собственников и членов их семей за отчетный период.

7.2. Отчет подлежит обязательному рассмотрению на общем собрании Собственников, организованном представителями Совета многоквартирного дома.

8. Форс-мажор.

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение одной из сторон, а именно: пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства 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. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. Особые условия.

9.1. В случае, если собственником жилого помещения является муниципальное образование, предоставляющее жилое помещение по договору социального найма, все положения разделов 1-6 настоящего договора действуют в отношении нанимателей (права и обязанности собственника по настоящему договору возникают также у

нанимателей, права и обязанности Управляющей организации возникают также перед нанимателем). При этом, муниципальное образование обязано уведомить нанимателя по договору социального найма о порядке расчетов, указанных в п.п. 4.1 – 4.5 настоящего договора. При этом Собственник письменно, в 10-тидневный срок извещает Управляющую организацию о возложении обязательств по оплате на Нанимателя жилого помещения.

Если размер вносимой нанимателями платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится Собственником в порядке, определенном в разделе 4 настоящего договора.

9.2. В случае, если собственником жилого помещения является муниципальное образование, оно обязано:

9.2.1. Представить Управляющей организации сведения о нанимателях по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма, в срок, не позднее 20 дней с момента заключения настоящего договора.

9.2.2. Информировать Управляющую организацию о нанимателях, (новых членах семьи нанимателей), вселенных по договорам социального найма, а также на иных законных основаниях, после заключения настоящего договора, в срок не позднее 15 дней.

9.2.3. В случае, если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи в течение более шести месяцев без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, а также, если наниматель и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, принадлежащим Собственнику, допуская его разрушение. Собственник обязан организовать работу по выселению нанимателя в соответствии со статьями 90, 91 Жилищного кодекса Российской Федерации.

9.2.4. Все работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома проводятся в объеме денежных средств на индивидуальном накопительном счете дома для проведения текущего ремонта. Источник формирования – ежемесячная плата за жилое помещение (квартирная плата).

9.2.5. Собственники не вправе требовать от управляющей организации проведения работ по текущему ремонту общего имущества дома, если такие требования не обеспечены необходимыми денежными средствами на накопительном счете многоквартирного жилого дома.

10. Прочие условия.

10.1. Настоящий договор и приложения к нему, считается подписанными с момента его акцептования (утверждения) Собственниками помещений на общем собрании таких собственников или уполномоченным собственниками лицом, или подписания его с одной стороны Управляющей организацией и более 50 % собственников помещений или платежом и вступает в силу с «___» _____ 20__ г., и действует в течение одного года. Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях при отсутствии решения общего собрания собственников жилых помещений многоквартирного дома о прекращении данного договора, либо заявления Управляющей организации о расторжении договора не позднее 30 дней до окончания срока его действия.

10.2. Настоящий Договор, может быть, расторгнут:

10.2.1. в одностороннем порядке:

а) по инициативе собственников помещений многоквартирного дома в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией условий договора управления.

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственники помещения должны быть предупреждены не позже чем за один месяц до прекращения настоящего договора, в случае если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- собственники помещений в многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- собственники помещений систематически не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему договору (сумма неплатежей превышает двухмесячное начисление платы за жилое помещение и коммунальные услуги);

10.2.2. по соглашению сторон;

10.2.3. в судебном порядке;

10.2.4. в случае ликвидации Управляющей организации;

10.2.5. в связи с окончанием срока действия договора;

10.2.6. по обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам;

10.2.7. при наличии обстоятельств, предусмотренных действующим законодательством.

10.3. В случае расторжения договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации последняя одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы муниципальной исполнительной власти.

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

10.5. В случае расторжения настоящего Договора Собственник обязан компенсировать убытки Управляющей организации по фактическим затратам, в т.ч. средства, направленные на инвестирование в общее имущество.

10.6. Изменения настоящего договора, возможны на основании решения общего собрания путем подписания отдельных дополнительных соглашений, составленных в письменной форме, прилагаемых к настоящему договору. Изменения могут быть подписаны от лица Собственников их уполномоченным представителем (Совет дома). Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

10.7. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Собственника считается расторгнутым. При этом расторжение договора не влечет прекращения обязательств, не исполненных Собственником на момент расторжения договора. При этом новый Собственник присоединяется к настоящему договору путем его подписания.

10.8. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу, один из которых хранится у Управляющей организации. Ксерокопия договора может выдаваться Собственнику по его запросу.

10.9. Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленном настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

10.10. При подписании настоящего договора, а также изменений и дополнений, переписки по исполнению настоящего договора со стороны Управляющей организации допускается использование факсимильного воспроизведения подписи.

10.11. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 - Перечень услуг (работ) по управлению.

Приложение № 2 - Перечень работ по содержанию многоквартирного дома.

- Приложение № 3 - Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- Приложение № 4 - Перечень собственников подписавших настоящий договор управления многоквартирным домом с собственником (арендатором) жилого (нежилого) помещения

11. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация
ООО «Управляющая организация»
Славгородский партнер»
658820 г.Славгород, ул.Володарского, 116.
р/с 40702810902580010667
В АК СБ РФ (ОАО) Славгородское
ОСБ № 179 г.Славгород.
к/с: 301018102000000000604
БИК040173604, ИНН2210007824,
КПП 221001001

Генеральный директор
ООО «Управляющая организация
Славгородский партнер»

_____ А.А.Кириченко
М.П.

Собственники:
**Утвержден собственниками на
общем собрании собственников
помещений многоквартирного
дома № _____**
г.Славгорода
Протокол № __ от " __ ". __.20__ г.

**Перечень работ и услуг
по управлению многоквартирными жилыми домами**

включают в себя расходы по выполнению следующих функций:

- обеспечение сохранности и нормального функционирования переданного в управление недвижимого имущества;
- осуществление планового надзора за техническим состоянием объектов, переданных в управление; обеспечением их содержания и ремонта в соответствии с действующими нормативно-техническими требованиями;
- организацию работ по обследованию объектов с целью определения их технической готовности к эксплуатации, необходимости проведения текущего и капитального ремонта;
- планирование работ по содержанию и ремонту переданных в управление объектов;
- планирование финансовых и технических ресурсов;
- заключение договоров с подрядчиками;
- осуществление систематического контроля качества услуг, работ подрядчиков и исполнением иных договорных обстоятельств;
- финансирование работ и услуг подрядчиков;
- сбор платежей с нанимателей и собственников помещений;
- взыскание задолженности по оплате ЖУ;
- ведение технической документации на переданные в управление объекты;
- работу с населением, в т.ч. рассмотрение обращений и жалоб по качеству обслуживания;
- выполнение диспетчерских функций по приёму заявок от населения;
- выполнение функций, связанных с регистрацией граждан: ведение паспортной работы.

Управляющая организация

_____/_____/

Собственники

Утвержден решением
общего собрания собственников
Протокол общего собрания собственников
___ от "___"._____.201__ г.

