|  |
| --- |
| Приложение № 5 к протоколу № 1  общего собрания собственников от "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2019г. |
|  |

Договора управления многоквартирным домом

г. Южно-Сахалинск «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «МАЛИНОВКА», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Карасева Антона Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(при необходимости указать всех собственников помещения (й) на праве общей долевой собственности)

являющи\_\_\_\_ собственником (ами) жилого/нежилого (х) помещения (й), квартир (ы) № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м, жилой площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м на\_\_\_ этаже \_\_\_\_этажного многоквартирного дома по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(индекс, улица, номер дома)

(далее – Многоквартирные дома), на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(документ, устанавливающий право собственности на

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

жилое либо нежилое помещение)

№ \_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_ г. выданного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)

или представитель Собственника(ов) в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ( должность, фамилия, имя, отчество представителя)

действующего в соответствии с полномочиями, основанными на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

доверенности, оформленной в соответствии с требованиями ст.185 и ст. 186 ГК РФ

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в дальнейшем именуемые

или удостоверенной нотариально)

«Собственники», вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления Многоквартирным до­мом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. **Общие положения.**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома, отраженном в Протоколе общего собрания собственников № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2019г.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помеще­ний в Многоквартирном доме.

1.3. При выполнении всех условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конститу­цией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ, иными положе­ниями гражданского законодательства РФ, другими актами РФ.

**2. Предмет Договора.**

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий прожива­ния граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предостав­ление коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в Многоквартирных домах.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственников в соответствии с приложениями к настоя­щему Договору, указанными в п. 3.1.2 настоящего договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в Многоквартирных домах, указанному в Приложению № 1 к настоящему договору, предоставлять коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества Собственников, осуществ­лять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирными домами деятель­ность.

1. **Права и обязанности Сторон.**

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоя­щего Договора и действующим законодательством с наиболь­шей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответст­вии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпиде­миологических правил и нормативов, гигиенических нормати­вов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять рабо­ты по содержанию и ремонту общего имущества в Мно­гоквартирном доме согласно приложениям 2 к настоящему Договору и в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ.

3.1.3. Предоставлять коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 3) Собственникам и пользователям помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обяза­тельными требованиями, установленными Правилами предо­ставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

Договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления собственниками помещений в многоквартирном доме заключается по прямым договорам с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами

3.1.4. Принимать плату за содержание и ремонт жилого по­мещения, а также плату за коммуналь­ные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме от Собственников и пользователей помещений.

3.1.5. Требовать в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от Соб­ственника (наймодателя жилого помещения) помещения, в случае установ­ления им платы нанима­телю меньше, чем размер платы, установленной настоя­щим Договором, доплаты Собственником оставшейся части, в порядке, согласованном с Управляющей организацией.

3.1.6. Заключить договор с соответствующими органами государственной власти для возмеще­ния разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в т. ч. коммунальных услуг (отопле­ния), для Собственников - граждан, плата которых за­конодательно установлена ниже платы по настоя­щему Догово­ру, в случаях, установленном законодательством.

3.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчер­ское обслуживание Многоквартир­ного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, яв­ляющихся пользователями принадлежащих Собственнику по­мещений, в сроки, установленные законодательст­вом и настоя­щим Договором.

3.1.8. Организовать работы по выяснению и устранению причин ава­рийных ситуаций, приводящих к уг­розе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стоя­ка канализа­ции, отключение электричества и др., подлежащих экстренному устранению с момента поступления заявки по телефону Управляющей организации.

3.1.9. Вести и хранить документацию (базы данных), полу­ченную от управлявшей ранее управ­ляющей организации по акту приема-передачи, вносить в техническую документацию изменения, отра­жающие состояние дома, в соответствии с результатами прово­димых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, прини­мать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков и информировать заявителя о решении, принятом по заявленно­му вопросу в установленном порядке.

3.1.11. В случае невыполнения работ или непредставления услуг, предусмотренных настоя­щим Договором, уведомить Собственника и пользователей помещений о причинах нарушения путем разме­щения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сро­ках их выполнения (оказания), а при невы­полнении (неоказании) произвести перерасчет платы за теку­щий месяц.

3.1.12. Выдавать Собственникам и пользователям помещений платежные документы не позднее 15 числа следующего за истекшим месяцем. По требованию Собственника и пользователей помещений выставлять платежные документы на предопла­ту за содержа­ние и ремонт общего имущества пропорциональ­но доле занимаемого помещения и коммуналь­ных ресурсов с по­следующей корректировкой платежа при необходимости, но не более чем на срок действия настоящего договора.

3.1.13. Обеспечить Собственника и пользователей помещений информацией о телефо­нах аварийных служб путем их указа­ния на платежных доку­ментах и размещения объявлений в подъездах Многоквартир­ного дома.

3.1.14. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согла­совать с ним время до­ступа в помещение или направить ему письменное уведомле­ние о проведе­нии работ внутри помещения.

3.1.15. По требованию Собственника и пользователей помещений производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и выдавать документы, подтверждаю­щие правильность начисления платы с учетом соответст­вия их качества обязательным требованиям, установленным законо­дательством и настоя­щим Договором, а также с учетом пра­вильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.16. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за 15 дней до истечения срока его действия. Отчет предоставляется путем размещения на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах. В отчете указываются соответ­ствие фактиче­ских перечня, стоимость и услуг и ра­бот по содержанию и ремонту общего имуще­ства в Многоквар­тирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и местного самоуправления, уполномоченными осуществлять контроль деятельности Управляющих организаций.

3.1.17. На основании заявки Собственника направлять сво­его сотрудника для составления акта нане­сения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению (м) Собст­венника.

3.1.18. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документа­цию, информацию и сведе­ния, касающиеся управления Многоквартирным домом, содер­жа­ния и ремонта общего имущества.

3.1.19. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений на исполь­зование общего иму­щества собственников Многоквартирного дома без соответст­вующих решений Совета многоквартирного дома по конкрет­ному предложению. В случае положитель­ного решения собст­венников средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложе­ния на счет Управляющей организа­ции, после вычета установленных законодательством соответ­ствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управ­ляющей организации в соответст­вии с решением собственни­ков, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выпол­няемых по настоящему Договору.

3.1.20. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением до­мом документы за 30 (трид­цать) дней до прекращения действия Договора вновь выбранной управ­ляющей организации, товариществу собственни­ков жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированно­му потребитель­скому кооперативу либо в случае непосредст­венного управления Многоквартирным домом собственника­ми помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении об­щего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выпол­нения своих обязательств по настоя­щему Договору.

3.2.2. В порядке, установленном действующим законода­тельством, взыскивать с виновных суммы неплатежей и ущер­ба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.3. Готовить к окончанию года с момента начала дейст­вия Договора (далее к концу каждого года действия Договора при заключении его на срок более года или его пролонгации) предложе­ния общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества собственников в принадлежащем им Многоквар­тирном доме на основа­нии предлагаемого собранию перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имуще­ства и сметы расходов к нему на предстоящий год.

3.3. Собственник [[1]](#footnote-1)\*1 обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помеще­ние и коммунальные ресурсы с уче­том всех пользователей услу­гами, а также иные платежи, установленные по решению обще­го собра­ния собственников помещений Многоквартирного дома, принятому в соответствии с законода­тельством. Свое­временно предоставлять Управляющей организации докумен­ты, подтверждаю­щие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ями).

3.3.2. При неиспользовании помещения (й) в Многоквар­тирном доме сообщать Управляющей орга­низации свои кон­тактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать элек­тробытовые приборы и машины мощно­стью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресур­сов, т. е. не нарушать уста­новленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собст­венника, и их оплаты, без согласования с Управляю­щей орга­низацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использо­вать сетевую воду из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помеще­ний или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помеще­ний без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникаци­ям и запорной арматуре, не загромож­дать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуаци­онные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или со­вершения других действий, приводя­щих к порче общего иму­щества Многоквартирного дома;

з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 20.00 ч до 8.00 ч;

к) не осуществлять работы по ремонту, переустрой­ству и перепланировке поме­щения без разрешительной документации в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.3.4. Соблюдать правила проживания на территории ЖК «Малиновка».

3.3.5. Эксплуатировать жилое помещение в соответствии с Инструкцией по эксплуатации жилых помещений в МКД.

3.3.6. Предоставлять Управляющей организации по ее запросу в течение трех рабочих дней сведения:

о заключенных договорах найма (аренды), в которых обя­занность платы Управляющей организа­ции за содержание и ре­монт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропор­циональном занимаемому помещению, а также комму­нальные услуги возложена Собственни­ком полностью или час­тично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответст­венного нанимателя (наименования и реквизитов организации-арендатора); о смене ответственного нанимате­ля или арендатора;

об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и воз­можных режимов ра­боты установленных в нежилом (ых) помещении (ях) потреб­ляющих уст­ройств водо-, электро - и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным пу­тем объемов (количества) потребления соответствующих ком­мунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственни­ки нежилых помещений).

3.3.7. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собст­веннику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартир­ных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонт­ных работ в заранее со­гласованное с Управляющей организацией время, а работников аварий­ных служб - в любое время.

3.3.8. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляю­щей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испыта­ниях, провер­ках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управ­ляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанно­стей по настоя­щему Договору.

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

3.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие не­выполнения либо недоб­росовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанно­стей по настоящему Договору.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполне­нии настоящего Договора в соответствии с п. 3.1.16 настоящего Договора.

**4. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесе­ния.**

4.1. Цена настоящего Договора состоит из:

4.1.1. - стоимости услуг и работ по содержанию и ремонту обще­го имущества, приведенной в **приложе­ниях 2**  к настоя­щему Договору, утвержденных решением общего собрания собственников Протокол № \_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» 2019г.

4.1.2. - стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемых как произведение среднего объема потреб­ляемых ресурсов в Многоквартирном доме и тарифов в соответствии с по­ложениями пп. 4.3 и 4.4 настоящего Договора.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещение (я) устанавливается в зави­симости от стоимости услуг и работ по содержанию и ремонту обще­го имущества в месяц за 1 кв. м общей площади помещения (й) Собственника.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартир­ными приборами учета устанавливается в соответствии с объемами фактиче­ского потребления коммунальных ус­луг, определяемыми в со­ответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ, а при отсутствии квартирных – исходя из установленных нормативов потребления коммунальных услуг.

Размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме при оборудовании Многоквартирного дома общедомо­выми приборами учета, в полном объеме по показаниям общедомового прибора учета, а при отсут­ствии общих домовых прибо­ров учета – исходя из установленных нормативов потребления коммунальных услуг.

4.4. Собственники вносят плату за жилое помещение Управляющей организации, за коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающей организации.

4.5. Плата за содержание и ремонт жилого помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Догово­ром сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей орга­низацией в соответствии с пунктом 3.1.12 настоящего Договора. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определен­ной в настоящем пункте, плата за помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платеж­ного документа.

4.7. В выставляемом Управляющей организацией платеж­ном документе указываются: расчет­ный счет, на который вно­сится плата; площадь помещения; количество проживающих (зарегистриро­ванных) граждан; объем (количество) потреблен­ных коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме; установлен­ные тарифы на комму­нальные услуги; размер платы за содержание и ремонт жилого помещения с учетом исполнения условий настоящего Догово­ра; сумма перерасчета; задолженно­сти Собственника (пользователя) по оплате за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальных услуг за предыдущие пе­риоды

4.8. Сумма начисленных в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора пеней указывается в платежном докумен­те. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки предоставле­ния платежного до­кумента.

4.9. Размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, рассчитывается по установленным тарифам.

4.10. Неиспользование помещений Собственниками не явля­ется основанием невнесения платы за содержание и ремонт помещения и отопление.

4.11. При временном не проживании граждан в жилых помещениях внесение платы за холодное водоснабже­ние и водоотведение, электроснабжение при отсутствии в жилом помещении индиви­дуальных приборов учета по соответствую­щим видам комму­нальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверж­даемом Правительством РФ.

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

4.13. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляю­щая организация либо РСО применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего правового акта органов государственной власти или органов местного самоуправления.

4.14. Собственник (пользователь помещения) вправе осуществить предварительную оплату за теку­щий месяц и более длительный пе­риод, потребовав от Управ­ляющей организации платежные документы, но не более чем срок действия настоящего Договора.

4.15. Капитальный ремонт общего имущества в Много­квартирном доме проводится за счет Собст­венника на основании решения общего собрания собст­венников помеще­ний в Многоквартирном доме (глава 18 ЖК РФ).

**5. Ответственность сторон**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение на­стоящего Договора Стороны несут ответст­венность в соответ­ствии с действующим законодательством Российской Федера­ции и настоя­щим Договором.

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту об­щего имущества в Много­квартирном доме ненадлежащего качества либо не предоставления работ и услуг Управляющая организация обязана заплатить неустойку Собственникам в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ от стоимости не предоставленных или некачественно предоставленных соответствующих работ и услуг в соответствии с действующим законодательством.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за содержание и ремонт помещение и коммуналь­ные услуги Собст­венник (пользователь помещения) обязан уплатить Управляющей организации или РСО пени в раз­мере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса РФ.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собствен­ников (пользователей помещений) в Многоквар­тирном доме, возникший в результате ее действий или бездей­ствий, в порядке, установленном законодательством.

**6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обяза­тельств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоя­щего Договора**

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организа­ции в части исполнения настоящего Дого­вора осуществляется Собственниками помещения и доверенными им лицами в соот­ветствии с их полномочиями путем:

проверки объемов, качества и периодичности оказания ус­луг и выполнения работ (в т. ч. пу­тем проведения соответст­вующей экспертизы);

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

составления актов о нарушении условий договора в соответ­ствии положениями п. 6.2-6.5 настоя­щего раздела Договора;

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

обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранно­стью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям органов государственной власти, для административного воз­действия.

обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием, и сохранно­стью жилищного фонда, установленным требованиям.

6.2. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремон­ту общего имущества в Многоквартир­ном доме, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушении условий Договора.

Указанный акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности – их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

6.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

7. **Порядок изменения и расторжения Договора.**

7.1. Настоящий Договор может быть изменен либо расторгнут в случаях и в порядке, предусмотренном законодательством.

**8. Форс-мажор.**

8.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненад­лежащим образом исполнившая обяза­тельства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не дока­жет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т. е. чрезвычай­ных и непре­дотвратимых при данных условиях обстоятельств.

8.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам помещений в Многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором изменяется пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

**9. Срок действия Договора.**

9.1. Договор заключен на \_\_\_\_ год(а) и вступает в действие с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019г.

Настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях если за месяц до окончания договора ни одна из сторон в письменном виде не изъявила желания о расторжении договора управления.

Основанием расторжения договора управления по инициативе собственников, является решение общего собрания собственников об изменении способа управления либо выбора новой управляющей организации в соответствии с ЖК РФ.

9.2. Настоящий Договор составлен в количестве экземпляров соответствующих числу Собственников в указанных Многоквартирных домах – по одному экземпляру для каждого Собственника и Управляющей организации. Все экземп­ляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Договор составлен на \_\_\_ страницах и содержит 3 приложения.

**Приложения:**

1. Состав Общего имущества МКД на 2 стр.

2. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме на 2 стр.

3. Виды коммунальных ресурсов, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме на 1 стр.

**Реквизиты Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| Собственник (и) (представитель собственника):  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (наименование Собственника, при необходимости)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (фамилия, инициалы)  Печать Собственника \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (Для организаций)  Паспортные данные \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (Для собственников граждан)  № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ паспорт серии \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Кем\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Управляющая организация:  \_\_\_генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (должность)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (фамилия, инициалы)  Печать управляющей организации  Юридический адрес: ул. Крюкова, 53  Фактический адрес: ул. Ветеранская, 16  Банковские реквизиты:  БИК 040813608\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ИНН/КПП 6501278600/650101001\_\_\_\_\_\_\_  Кор/ счет 30101810600000000608,  в Дальневосточный банк ПАО Сбербанк г. Южно-Сахалинск |

1. \*1 Если исполнение обязательств Собственником - наймодателем жилого помещения в отдельных случаях, установленных законодательством, осуществляется пользователем жилого помещения, то в этих случаях обязательство исполняет пользователь помещения [↑](#footnote-ref-1)