ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Калининград «01» 05 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЖЭУ №13», именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, в лице **Исполнительного директора Кислого Олега Николаевича, действующего на основании доверенности №б/н от "30" января 2016г., с одной стороны и собственники помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Калининград, ул. Брамса, д.35-37** (далее – **Многоквартирный дом**), обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступающие в качестве одной стороны настоящего договора (согласно списку данных лиц, представленному в подписном листе, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора), именуемые далее **Собственники**, с другой стороны заключили настоящий договор управления Многоквартирным домом (далее – **Договор**), путем составления одного документа, подписанного указанными сторонами, о нижеследующем.

1. Общие положения. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление

1.1. Настоящий Договор утвержден и заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме, приведенного в протоколе от «12» 04 2016г. №~~б/н~~ 1 и хранящегося по адресу: **г.Калининград, Советский проспект, дом 49.**

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются требованиями действующего законодательства Российской Федерации (далее - законодательство РФ).

1.4. Состав общего имущества в Многоквартирном доме (далее – общее имущество Собственников), включающий в себя перечень элементов данного имущества, в отношении которого осуществляется управление, приводится в **Приложении № 1** к настоящему Договору.

1.5. В течение 3-х месяцев после заключения настоящего Договора согласно требованиям п. 6 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, Управляющая организация с участием представителей Собственников проводит визуальное обследование технического состояния Многоквартирного дома, по результатам которого составляет акт обследования технического состояния Многоквартирного дома, содержащий сведения о выявленных нарушениях технического состояния (дефектах, неисправностях и повреждениях) общего имущества Собственников и необходимости выполнения восстановительных работ для их устранения, а также предупреждения появления таких нарушений.

2. Цель (предмет) Договора. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня

2.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, предоставление коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственников в соответствии с условиями настоящего Договора для достижения его цели, обязуется:

2.2.1. оказывать услуги по управлению Многоквартирным домом;

2.2.2. организовывать выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме собственными силами и (или) силами привлекаемых на договорной основе сторонних организаций;

2.2.3. организовывать на основании решений общего собрания Собственников (или решений Совета Многоквартирного дома в случае наделения общим собранием Собственников его полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества Собственников согласно п. 7. ч. 5. ст. 161.1 ЖК РФ) выполнение собственными силами и (или) силами привлекаемых на договорной основе сторонних организаций **восстановительных работ**, включающих в себя работы по плановому текущему ремонту общего имущества Собственников (далее - работы по плановому текущему ремонту), а также, в случае необходимости, по детальному инструментальному обследованию технического состояния тех элементов данного имущества, которые требуют установления необходимости проведения и объемов капитального ремонта;

2.2.4. предоставлять коммунальные услуги Собственникам и пользователям помещений в Многоквартирном доме при условии заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров поставки коммунальных ресурсов в соответствии с условиями настоящего Договора и с **Правилами заключения договоров ресурсоснабжения,** установленными правительством РФ, обеспечивающими права и законные интересы Собственников и Управляющей организации;

2.2.5. осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом;

2.2.6. приступить к выполнению настоящего Договора в сроки, указанные в решении общего собрания Собственников об утверждении его условий.

2.3. Перечень **услуг по управлению** Многоквартирным домом, необходимых для выполнения обязательств Управляющей организации по настоящему Договору, приводится в **Приложении № 2** к настоящему Договору.

2.4. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по **содержанию общего имущества** в Многоквартирном доме в соответствии с **Минимальным перечнем услуг и работ,** установленным правительством РФ. Общий перечень и периодичность указанных работ и услуг приводится в **Приложении № 3** к настоящему договору.

2.5. Указанные в **Приложении № 3** работы и услуги, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, выполняются Управляющей организацией самостоятельно или с привлечением на договорной основе сторонних организаций-исполнителей, в том числе, в обязательном порядке – в случаях, определяемых законодательством РФ, привлечения специализированных организаций, имеющих соответствующий допуск или лицензию. При этом работы и услуги, входящие в состав **Минимального перечня услуг и работ,** не подлежат исключению Сторонами из данного перечня ввиду их обязательности, определяемой требованиями законодательства РФ.

2.6. **В случае внесения изменений/дополнений в законодательство РФ** (в т.ч. изменения и/или дополнения **Минимального перечня обязательных услуг и работ), которые в императивном порядке изменяют обязательства Управляющей организации по настоящему Договору**, предмет настоящего Договора подлежит корректировке в соответствии с п. 3.1.27 настоящего Договора. При этом изменения в предмете настоящего Договора вступают в силу с момента, когда предоставление дополнительных услуг и выполнение работ стало обязательным для Управляющей организации в силу закона, постановления Правительства, иного нормативного правового акта.

2.7. Управляющая организация обязуется организовать аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, в том числе, при необходимости, путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию. При осуществлении аварийно-диспетчерского обслуживания Управляющая организация обязуется:

2.7.1. осуществлять текущий контроль за работой внутридомовых инженерных систем Многоквартирного дома;

2.7.2. регистрировать и выполнять заявки Собственников при непосредственном обращении в диспетчерскую службу, в том числе посредством телефонной связи, об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем;

2.7.3. принимать оперативные меры по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения;

2.7.4. обеспечивать незамедлительную ликвидацию засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения и мусоропроводов внутри Многоквартирного дома;

2.7.5. обеспечивать устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления и электроснабжения.

2.8. Предельные сроки устранения аварийных повреждений общего имущества в Многоквартирном доме и проведения работ по **внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту** данного общего имущества (далее – работы по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту) приведены в **Приложении № 4** к настоящему Договору.

2.9. Управляющая организация обязуется выполнять работы по **внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту**, то есть ремонтные работы незамедлительного характера, отсрочка которых не может быть допущена без ущерба для сохранности, а также нормальной технической эксплуатации общего имущества в Многоквартирном доме, в связи с чем их перечень, объем, стоимость и сроки не могут быть заранее установлены планами восстановительных работ. Виды работ по **внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту** приведены в **Приложении № 3**, а величина (тариф) платы за их выполнение в **Приложении № 5** к настоящему Договору **в составе** общей величины (тарифа) **платы за работы по текущему ремонту** общего имущества в Многоквартирном доме (далее – работы по текущему ремонту). Работы по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту выполняются Управляющей организацией за счет и в пределах величины (тарифа) платы на данные работы, формирующей целевой резерв на выполнение указанных работ.

2.10. В случае если фактическая стоимость работ по **внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту** в определенные расчетные периоды действия настоящего Договора превышает суммы фактически перечисленных Собственниками и пользователями помещений и имеющихся на лицевом счете Многоквартирного дома средств платы за выполнение данных работ, данные работы выполняются:

2.10.1. при превышении фактической стоимости таких работ над суммой имеющихся в наличии на лицевом счете Многоквартирного дома средств на эти цели до 10% – на основе авансирования Управляющей организацией в счет платы за работы по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту **будущих периодов** или за счет платы за работы по плановому текущему ремонту (в случае если данная плата установлена решением общего собрания Собственников или Совета Многоквартирного дома – при наделении его соответствующими полномочиями);

2.10.2. при превышении фактической стоимости таких работ над суммой имеющихся в наличии на лицевом счете Многоквартирного дома средств на эти цели более чем на 10% – за счет дополнительных платежей Собственников и пользователей помещений в последующие расчетные периоды без утверждения общим собранием Собственников на основе соответственно увеличенных сумм платы за работы по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту или за счет платы за работы по плановому текущему ремонту (в случае если данная плата установлена решением общего собрания Собственников или Совета Многоквартирного дома – при наделении его соответствующими полномочиями).

2.11. Неиспользованные по целевому назначению Управляющей организацией в течение года фактически оплаченные Собственниками суммы средств на выполнение работ по внеплановому (непредвиденному)

текущему ремонту могут направляться на выполнение работ по плановому текущему ремонту, в случае, если такие работы утверждены решениями общего собрания Собственников или Совета Многоквартирного дома – при наделении его соответствующими полномочиями.

2.12. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, установленный в **Приложениях № 2** и **№ 3** к настоящему Договору может быть дополнен иными работами и услугами:

2.12.1. на основании решений общих собраний Собственников, созванных по инициативе одного или группы Собственников, при условии согласования с Управляющей организацией порядка и условий выполнения (оказания) данных работ и услуг, включая величину (тариф) платы за их выполнение (оказание);

2.12.2. на основании решений общих собраний Собственников, созванных по инициативе Управляющей организации, в том числе решений по утверждению величины (тарифа) платы за выполнение (оказание) дополнительных работ (услуг), включая работы по плановому текущему ремонту (или на основании решения Совета Многоквартирного дома при наделении его соответствующими полномочиями);

2.12.3. на основании вступающих в силу новых норм законодательства Российской Федерации без утверждения решениями общего собрания Собственников состава и стоимости данных работ (услуг).

3. 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 РФ согласно **Стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирными домами**, установленным Правительством РФ, в интересах Собственников в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями законодательства РФ, осуществлять надлежащее **содержание общего имущества** в Многоквартирном доме, обеспечивающее:

3.1.1.1. соблюдение требований к надежности и безопасности Многоквартирного дома в процессе его эксплуатации посредством технического обслуживания, периодических общих и частичных **осмотров** и формированием предложений Собственникам о необходимости выполнения **восстановительных работ** и их выполнением на основании решений общего собрания Собственников;

3.1.1.2. безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических и юридических лиц, государственного и муниципального имущества;

3.1.1.3. доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества в Многоквартирном доме;

3.1.1.4. соблюдение прав и законных интересов Собственников, а также иных лиц, проживающих в Многоквартирном доме;

3.1.1.5. постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества в Многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в Многоквартирном доме, в соответствии с **Правилами предоставления коммунальных услуг** (далее – ППКУ), установленными Правительством РФ.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с **Приложениями № 2**, **№ 3** и **№ 4** к настоящему Договору. В целях обеспечения оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, Управляющая организация обязуется:

3.1.2.1. своевременно заключать договоры оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, на те виды таких услуг и работ, которые Управляющей организацией не выполняются своими силами, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам;

3.1.2.2. осуществлять подготовку предложений о выполнении восстановительных работ - работ по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также предложений о проведении детального инструментального обследования технического состояния элементов общего имущества, требующих определения необходимости проведения работ по капитальному ремонту и их объемов, с доведением данных предложений до сведения Собственников.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам в качестве исполнителя коммунальных услуг при условии и с момента заключения договоров поставки коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями в соответствии с Правилами заключения договоров ресурсоснабжения и ППКУ, утвержденными Правительством РФ, в том числе (ненужное исключить):

3.1.3.1. холодное водоснабжение;

3.1.3.2. горячее водоснабжение;

3.1.3.3. водоотведение;

3.1.3.4. отопление.

3.1.4. До момента заключения в письменной форме договоров между Управляющей организацией и ресурсоснабжающими организациями исполнителем коммунальных услуг для Собственников являются

соответствующие ресурсоснабжающие организации.

3.1.5. Предоставлять иные услуги, **предусмотренные решением общего собрания Собственников**.

3.1.6. Принимать плату за содержание жилого помещения от Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме.

3.1.7. Требовать в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от собственника муниципального (государственного) жилищного фонда в случае установления им платы нанимателю меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, доплаты оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.8. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояков канализации, остановка лифтов, отключение электроснабжения, возможное обрушение конструкций и других, подлежащих экстренному устранению, в том числе путем проведения работ по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту соответствующих элементов общего имущества в Многоквартирном доме. Финансирование указанных работ осуществляется за счет средств, предусмотренных на внеплановый (непредвиденный) текущий ремонт, а при их недостаточности – в порядке, предусмотренном п. 2.10 настоящего Договора.

3.1.9. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее Многоквартирным домом управляющей организации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние данного дома, в соответствии с результатами проводимых обследований технического состояния и осмотров Многоквартирного дома и проводимых восстановительных работ. По требованию Собственников знакомить их с содержанием указанных документов. В случае отсутствия (непередачи прежней управляющей организацией/ТСЖ/застройщиком/иным лицом, ответственным за хранение) технической документации, Управляющая организация вправе восстановить ее за счет Собственников с одновременной подачей иска о взыскании расходов на восстановление документации к лицу, ненадлежаще исполнявшему обязанности по хранению. Суммы, взысканные с виновного лица, подлежат распределению между Собственниками пропорционально фактически понесенным ими затратам на восстановление документации.

3.1.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Организовать регулярный личный прием Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме сотрудниками Управляющей организации с размещением информации о графике такого приема на сайте Управляющей организации и на стендах в ее помещениях.

3.1.11. Информировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома, а в случае личного обращения – немедленно, если причины и продолжительность перерывов в предоставлении коммунальных услуг известны Управляющей организации.

3.1.12. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственников о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания).

3.1.13. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, обеспечить проведение перерасчета платы за коммунальные услуги. В случае если коммунальные услуги оказываются ресурсоснабжающей организацией, и/или начисления за потребленные коммунальные услуги осуществляются лицом, уполномоченным ресурсоснабжающей организацией, Управляющая организация обязана обратиться от имени Собственников к ресурсоснабжающей организации о перерасчете платы.

3.1.14. При наличии в Многоквартирном доме соответствующего оборудования и устройств заключать со специализированными организациями договоры на оказание услуг и выполнение работ по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового газового оборудования, лифтов противопожарных систем многоквартирного дома, включая аварийно-диспетчерское обслуживание соответствующего оборудования и устройств и организовать контроль надлежащего исполнения указанными организациями их договорных обязательств.

3.1.15. В случае заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов и приема бытовых стоков, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг Собственникам, обязательно **закреплять** в данных договорах **положения** о том, что «на основании **решения, принятого общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме** выполнение Управляющей организацией обязательств по оплате поставленных коммунальных ресурсов осуществляется **путем обязательной регулярной (не реже чем раз в 6 месяцев) уступки в соответствии с гражданским законодательством РФ в пользу ресурсоснабжающей организации прав требования к собственникам и пользователям помещений**, имеющим задолженность по оплате коммунальных услуг, включая задолженность по внесению ими платы за коммунальные услуги соответствующего вида, потребляемые при использовании общего имущества в многоквартирном доме».

3.1.16. Информировать Собственников об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные

услуги не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере. Информирование осуществляется путем размещения информации на оборотной стороне платежных документов, выставляемых Собственникам.

3.1.17. Обеспечивать выдачу Собственникам платежных документов не позднее 15 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.

3.1.18. Обеспечить Собственников информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений на информационных стендах в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.19. По требованию Собственников и иных лиц, действующих от имени Собственников на основании полномочия, основанного на надлежаще удостоверенной доверенности, указании закона либо акте уполномоченного государственного органа или органа местного самоуправления, или несущих с Собственниками солидарную ответственность за помещение, выдавать в день обращения справки установленного образца и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.20. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственников согласовать с ними время доступа в помещение или направить письменное уведомление о проведении работ внутри помещения, за исключением случаев ликвидации аварийных ситуаций, когда доступ в помещение Собственника должен быть обеспечен немедленно.

3.1.21. Предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за отчетным годом. Отчет в письменном виде размещается в **Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства** (далее - ГИС ЖКХ) и на информационном стенде в помещениях Управляющей организации.

3.1.22. На основании заявки Собственников направлять работника Управляющей организации для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещениям Собственников.

3.1.23. Представлять интересы Собственников и лиц, пользующихся принадлежащими им помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.24. Предоставлять Собственникам или уполномоченным им лицам - членам Совета многоквартирного дома по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества в нем, в порядке и объемах, определенных распорядительными документами Управляющей организации и действующим законодательством.

3.1.25. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ 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, или, если такой собственник не указан, председателю Совета Многоквартирного дома.

3.1.26. Оформить передачу технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов по акту приема-передачи, содержащему сведения о дате и месте его составления, перечне передаваемых документов и имеющихся разногласия по количественному и (или) качественному составу указанной документации, подлежащей передаче.

3.1.27. При изменении законодательства РФ и наступлении событий, указанных в п.2.6 настоящего Договора, в течение 5 рабочих дней оповестить Собственников (путем размещения сообщения на информационных стендах в Многоквартирном доме с последующим повтором информации на оборотной стороне платежных документов) об изменении и дополнении перечня, объема, номенклатуры работ и услуг, выполняемых и оказываемых Управляющей организацией по настоящему Договору, и даты, с которой в соответствии с требованиями законодательства вступают в силу указанные изменения.

3.1.28. Обеспечивать своевременное и полное раскрытие информации о своей деятельности в соответствии со Стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством РФ, а также требованиями Федерального закона «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

3.1.29. В случае изменения законодательства РФ и изменения обязательного объема, количества, номенклатуры услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома в связи с новыми требованиями законодательства РФ в соответствии с п.2.6 настоящего Договора Управляющая организация обязана оказывать (выполнять) дополнительные услуги (работы) с момента, определенного законом.

3.2. **Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров сторонние организации, осуществляющие соответствующие виды деятельности.

3.2.2. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в том числе с привлечением специализированных организаций.

3.2.3. Ежегодно или на предстоящий межремонтный период по текущему ремонту общего имущества (3-5

лет) составлять и представлять предложения для утверждения решением инициируемого Управляющей организацией общего собрания Собственников (или решением Совета Многоквартирного дома в случае наделения его полномочиями на принятие решений о текущем ремонте) по перечню, объему и стоимости планового текущего ремонта и установлению размера платы за выполнение таких работ на основании предлагаемой для утверждения решениями данного собрания расцененной описи работ по данному ремонту на предстоящий период.

3.2.4. В случае неполного внесения Собственниками и нанимателями платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме производить перераспределение сумм фактически поступивших платежей в пользу тех подрядных организаций - исполнителей, которые не имеют возможности снизить объемы и перечни выполняемых ими работ и услуг в связи с неполной их оплатой (с целью исключения возможности отказа данных организаций от исполнения своих договорных обязательств). Данное перераспределение производится путем уменьшения на величину сформировавшейся недоплаты сумм, предназначенных на проведение тех работ, по которым возможно уменьшение их объема и/или перечня (с восполнением данных объемов в последующие периоды срока действия настоящего Договора по мере взыскания задолженности с Собственников и нанимателей - должников).

3.2.5. В случае вынесения компетентными государственными органами в адрес Управляющей организации предписаний по устранению ситуаций, связанных с угрозой жизни и здоровью граждан, причинения вреда их имуществу, а также нарушений действующего законодательства в части содержания общего имущества в Многоквартирном доме, требующих проведения дополнительных работ, не входящих в перечень, приведенный **Приложении № 3** к настоящему Договору, Управляющая организация вправе самостоятельно организовать выполнение указанных работ с последующей компенсацией их стоимости Собственниками без процедуры утверждения общим собранием. При отказе от компенсации Управляющая организация вправе использовать денежные средства, предназначенные для текущего планового ремонта.

3.2.6. В случае если размер платы за жилое помещение, рассчитанный в соответствии с п.4.6 Договора, не покрывает затраты Управляющей организации на выполнение работ и услуг, предусмотренных его условиями, предоставлять Собственникам за 30 дней до окончания каждого года действия настоящего Договора обоснованные предложения о необходимости изменения размера платы за содержание жилого помещения. В случае если Собственники помещений на общем собрании, инициированном Управляющей организацией, не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, либо если в течение 30-дневного срока с момента надлежащего уведомления Собственники помещений уклоняются от проведения общего собрания по утверждению указанного предложения Управляющей организации, такой размер устанавливается органом местного самоуправления. Согласно условиям настоящего договора Собственник предоставляет Управляющей организации право вносить в орган местного самоуправления предложение об утверждении размера платы за содержание жилого помещения.

3.2.7. В случае изменения параметров лицевых счетов (сведений о проживающих, общей площади помещений, показаний счетчиков и др.), сведений о сроках использования индивидуальных (квартирных) и коллективных (общедомовых) приборов учета и их показаний, а также объемов коммунальных услуг за прошедший период производить корректировку платы за эти услуги всем потребителям в Многоквартирном доме с учетом этих изменений.

3.2.8. Осуществлять расчеты с Собственниками и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги путем внесения ими данной платы на банковский счет или в кассу Управляющей организации, либо на банковский счет представителя Управляющей организации по расчетам с потребителями (расчетного центра), в том числе через платежных агентов, банки или иные платежные системы, которые вправе установить обязательные для плательщика правила и порядок приема платы. При внесении платы через платежных агентов, банки или иные платежные системы условие о взимании вознаграждения с плательщика доводится до сведения лиц, вносящих плату, организацией, принимающей платежи.

3.2.9. Определять форму платежных документов - счетов-квитанций для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения по согласованию с представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями (расчетным центром). Форма счета-квитанции должна содержать информацию, предусмотренную действующим законодательством, а также может содержать иную информацию, в т.ч. информацию о введении новых тарифов, нормативов потребления коммунальных услуг и пр. Форма платежного документа размещается на сайте Управляющей организации.

3.2.10. Проводить регулярные осмотры общего имущества в Многоквартирном доме в форме общих осмотров, а также частичных осмотров (осмотров отдельных элементов общего имущества в данном доме, периодичность которых определяется степенью износа и техническим состоянием этих элементов) и внеочередных (неплановых) осмотров, проводимых после явлений стихийного характера, вызывающих повреждения отдельных элементов общего имущества Многоквартирного дома, а также в случае аварий на внешних коммуникациях или при выявлении деформации конструкций и неисправностей внутридомовых инженерных систем, нарушающих условия их нормальной эксплуатации.

3.2.11. Принимать на основании проведенных обследований технического состояния и осмотров Многоквартирного дома, оформленных соответствующими актами, решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства РФ, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах, необходимых для

устранения выявленных дефектов, неисправностей или повреждений - о восстановительных работах, предлагаемых Собственникам для утверждения решениями их общих собраний.

3.2.12. Оказывать содействие деятельности Совета Многоквартирного дома путем подготовки и распечатки документов, оформляющих его деятельность, выплаты вознаграждения председателю и членам Совета Многоквартирного дома, а также активу Собственников за выполняемые работы по проведению общих собраний Собственников, инициированных Управляющей организацией, при условии их успешного проведения, а также в иной форме за выполнение функций, предусмотренных Положением о совете многоквартирного дома, утвержденным решением общего собрания Собственников.

3.2.13. Обеспечивать организацию проведения общих собраний Собственников, инициированных Управляющей организацией (включая обеспечение уведомления Собственников о проведении собрания, их ознакомления с информацией и материалами, которые будут рассматриваться на собрании, подготовку и распечатку форм документов, необходимых для проведения собраний, обеспечение документального оформления решений, принятых собраниями с доведением их до сведения Собственников).

3.2.14. На основании решения общего собрания Собственников, уполномочившего Управляющего организацию за вознаграждение выполнять указанные действия:

3.2.14.1. осуществлять поиск лиц, заинтересованных в **использовании общего имущества** Собственников помещений в Многоквартирном доме на договорной основе за плату, величина которой определяется решением общего собрания собственников;

3.2.14.2. проводить переговоры с лицами, заинтересованными в использовании общего имущества Собственников, в отношении условий договоров об его использовании, подготавливать проекты таких договоров;

3.2.14.3. вносить проекты договоров об использовании конкретных элементов общего имущества Собственников на предварительное рассмотрение на заседании совета Многоквартирного дома с последующим внесением его председателем данных проектов договоров на утверждение общего собрания собственников;

3.2.14.4. заключать от имени Собственников договоры об использовании общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме (в том числе договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определяемых решением общего собрания Собственников.

3.2.14.5. получать от лиц, с которыми заключены договоры об использовании элементов общего имущества Собственников Многоквартирного дома, денежные средства на расчетный счет Управляющей организации.

3.2.15. Направлять средства, поступившие на счет Управляющей организации в результате использования общего имущества Многоквартирного дома, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации и расчетному центру, на оплату услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества.

3.2.16. Обрабатывать персональные данные Собственников и нанимателей помещений в Многоквартирном доме, членов их семей и проживающих с ними граждан и передавать их организациям исключительно в целях исполнения настоящего Договора.

3.2.17. Требовать с Собственника помещения погашения просроченной задолженности по плате за жилое помещение и коммунальные услуги, в случае, если обязанности по внесению платы не исполнил наниматель (в т.ч. по договору социального найма), арендатор, иной пользователь помещения. Ответственность за внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги сохраняется за Собственником вне зависимости от условий договора найма, социального найма, аренды, пользования помещением, заключенного собственником с третьими лицами.

3.2.18. Осуществлять плановый текущий ремонт по мере накопления средств, достаточных для полной оплаты очередного этапа ремонта.

3.2.19. Инициировать проведение общих собраний Собственников с включением в повестку дня вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания Собственников, включая предложения Управляющей организации, направленные на выполнение настоящего Договора.

3.3. **Собственники обязаны:**

3.3.1. Нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем своевременного и полного внесения **платы за содержание жилого помещения,** а также платы за коммунальные услуги и иных платежей, установленных по решению общего собрания Собственников. Размер платы, подлежащей внесению, определяется в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.2. При неиспользовании помещения 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 при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

3.3.3.1. не производить перенос инженерных сетей;

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

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

3.3.3.4. не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из внутридомовой системы отопления на бытовые нужды). В случае несанкционированного спуска теплоносителя компенсировать Управляющей организации затраты по повторной опрессовке сетей;

3.3.3.5. 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;

3.3.3.6. 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;

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

3.3.3.8. не использовать пассажирские лифты (при наличии) для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

3.3.3.9. не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

3.3.3.10. не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (при производстве ремонтных работ с 20.00 час. до 8.00 час.);

3.3.3.11. информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения;

3.3.3.12. **ежемесячно предоставлять** в Управляющую организацию **показания индивидуальных приборов учета** (при оплате ЖКУ либо через личный кабинет на сайте расчетного центра www.rivc39.ru).

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение 3-х рабочих дней сведения о заключенных договорах найма с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя, о смене ответственного нанимателя. При этом ответственность перед Управляющей организацией за полное и своевременное внесение платы за управление, содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги несет Собственник. При наличии задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, возникшей в том числе по вине нанимателей, арендаторов, пользователей помещения, Собственник обязан погасить данную задолженность по первому требованию Управляющей организации.

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащие им помещения 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.

3.3.6. Своевременно сообщать Управляющей организации о всех возникших в процессе эксплуатации Многоквартирного дома повреждениях, неисправностях и дефектах общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.7. Избрать Совет Многоквартирного дома и председателя данного Совета на общем собрании Собственников и утвердить решением данного собрания Положение о совете Многоквартирного дома, определяющее компетенцию данного совета

3.3.8. Нести расходы на проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, утвержденных решением общего собрания Собственников

3.3.9. Ежегодно проводить очередное годовое общее собрание Собственников в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом, или в сроки и согласно порядку его проведения, установленным решением общего собрания Собственников.

3.3.10. В течение 10 рабочих дней рассматривать предложения Управляющей организации о необходимости выполнения восстановительных работ в отношении общего имущества в Многоквартирном доме с указанием их объема, стоимости и сроков выполнения, а также иные предложения Управляющей организации в целях исполнения настоящего Договора и вносить их на утверждение решениями общего собрания Собственников.

3.3.11. Утвердить на общем собрании перечень услуг и работ по управлению Многоквартирным домом и по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования соразмерно перечню, периодичности выполнения и объему.

3.3.12. Заключить договоры со **специализированной организацией** с целью осуществления газоснабжения в Многоквартирном доме в отношении технического обслуживания и ремонта **внутриквартирного газового оборудования.**

3.3.13. Обеспечивать соответствие Многоквартирного дома установленным требованиям энергетической эффективности и с этой целью рассматривать и утверждать решениями общего собрания Собственников предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в данном доме, разработанные и доведенные до их сведения Управляющей организацией, и нести расходы на проведение указанных мероприятий в случае их утверждения

решениями общего собрания Собственников.

3.3.14. Утверждать решением общего собрания Собственников (или решением Совета многоквартирного дома при наделении его соответствующими полномочиями) планы работ по текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома и величину (тариф) платы за эти работы. При этом Управляющая организация обязана начислять плату за плановый текущий ремонт исходя из тарифа платы на выполнение данных работ, утвержденного Собственниками. Работы по плановому текущему ремонту осуществляются в порядке их следования в плане, утвержденном Собственниками, по мере накопления денежных средств на лицевом счете Многоквартирного дома в размере, необходимом для полной оплаты очередного этапа. В случае если за 15 рабочих дней до окончания очередного года действия Договора Собственники не предоставили в Управляющую организацию протокол общего собрания с утверждением тарифа платы на работы по плановому текущему ремонту, расчет платы за работы по текущему ремонту осуществляется в соответствии с п.4.8 настоящего Договора. В случае неутверждения плана работ по текущему ремонту работы осуществляются по плану, предложенному Управляющей организацией, в пределах средств, фактически поступивших от Собственников на выполнение работ по текущему ремонту.

3.3.15. В случае если Собственник не получил счет для внесения платы по настоящему Договору до 15 числа месяца, следующего за оплачиваемым, он обязан незамедлительно проинформировать о данном факте Управляющую организацию и получить счет в офисе Управляющей организации. В противном случае считается, что Собственник получил счет своевременно. Собственник вправе подписаться на услугу по рассылке электронной копии счета, при этом Стороны признают, что электронная копия счета эквивалента его печатной форме.

3.4. **Собственники имеют право:**

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, в ходе которого представители Собственников в лице председателя Совета Многоквартирного дома имеют право проводить контрольные проверки полноты, качества и своевременности выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору, участвовать в обследованиях технического состояния, осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией.

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

3.4.3. Требовать от Управляющей организации проведения постоянного эксплуатационного контроля, а также - при необходимости - дополнительных проверок качества предоставляемых коммунальных услуг с оформлением и предоставлением Собственникам актов проверки и изменением размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в случае и в порядке, установленном ППКУ, утвержденными Правительством РФ, а также в соответствии с условиями настоящего Договора.

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

3.4.5. По решению, принятому на общем собрании Собственников, передать в пользование третьим лицам элементы общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе на основе заключения договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций.

3.4.6. Получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить Собственникам и пользователям помещений в соответствии со Стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством РФ, иными требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.

3.4.7. При изменении законодательства РФ и получении уведомления от Управляющей организации в порядке, предусмотренном п.3.1.27 настоящего Договора, об изменении на основании закона, иного нормативного правового акта перечня, объема, номенклатуры, стоимости оказываемых услуг и выполняемых работ Собственники вправе отказаться от услуг Управляющей организации в одностороннем порядке. Для этого в течение 20 рабочих дней с момента получения уведомления Собственники обязаны собрать общее собрание и принять решение о расторжении настоящего Договора. Указанное решение должно быть направлено заказным письмом либо предоставлено председателем Совета Многоквартирного дома в адрес Управляющей организации. При соблюдении указанной процедуры настоящий Договор считается расторгнутым с 1 числа месяца, следующего за месяцем принятия решения, но не ранее чем через 15 рабочих дней с момента получения уведомления о расторжении Договора.

3.4.8. Поручать Управляющей организации взыскание понесенных убытков с недобросовестных Собственников, скрывающих количество фактических потребителей коммунальных услуг, либо не предоставляющих показания индивидуальных (квартирных) приборов учета.

4.Порядок определения цены договора, размера платы за содержание жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, порядок внесения платежей

4.1. Цена настоящего Договора определяется величиной **платы за жилое помещение и коммунальные**

услуги для Собственников и включает в себя:

4.2. Плату за **содержание жилого помещения**, состоящую из:

4.2.1. платы за **услуги по управлению** Многоквартирным домом;

4.2.2. платы за **услуги и работы по содержанию** общего имущества в Многоквартирном доме;

4.2.3. платы за **работы по текущему ремонту** общего имущества в Многоквартирном доме, в обязательном порядке включающей в себя плату за работы по **внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту** такого имущества. При этом плата за работы по **плановому текущему ремонту** включается в плату за работы текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме при условии принятия решения общего собрания Собственников или Совета Многоквартирного дома при наделении его соответствующими полномочиями о выполнении конкретных видов таких работ, их объемов и стоимости;

4.2.4. платы за коммунальные услуги/ресурсы, потребленные при использовании общего имущества Многоквартирного дома.

4.3. Плату **за коммунальные услуги** (при условии заключения между Управляющей организацией и ресурсоснабжающими организациями соответствующих договоров поставки коммунальных ресурсов).

4.4. Величина (тариф) платы за услуги по управлению Многоквартирным домом, за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме с выделением основных видов работ и услуг и общая величина (тариф) платы на данные работы (услуги) устанавливаются в расчете на 1 кв. метр общей площади помещений Собственников в Многоквартирном доме за расчетный период (месяц) и применяется Управляющей организацией при начислении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения за такой расчетный период для каждого Собственника исходя из общей площади помещения, находящегося в его собственности.

4.5. Величина (тариф) платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме с определяемой законодательством РФ детализацией приведена в **Приложении № 5** и установлена на период действия настоящего Договора, начиная с даты утверждения его условий общим собранием Собственников, с ежегодным индексированием к ее уровню каждого истекшего года действия Договора.

4.6. На основании абз. 2 п.п. «а» п. 9 Примерных условий договора управления многоквартирным домом, утвержденных приказом Минстроя России от 31.07.2014 г. N 411/пр, по истечении года с даты последнего установления решением предыдущего общего собрания Собственников цен (тарифов) на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (за исключением работ по плановому текущему ремонту данного имущества) приведенные в **Приложении № 5** цены (тарифы) на указанные виды работ и услуг ежегодно устанавливаются методом индексирования данных цен (тарифов) в соответствии с изменением уровня потребительских цен за каждый истекший год в форме базового индекса потребительских цен, рассчитываемого территориальным органом Росстата в соответствии с «Основными положениями определения индекса потребительских цен». При этом ежегодное оформление решениями общих собраний Собственников изменений данных цен (тарифов) не осуществляется.

4.7. Тарифы на работы по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ежегодно устанавливаются решением общего собрания Собственников (или решением Совета Многоквартирного дома при наделении его соответствующими полномочиями) на предстоящие 3-5 лет или каждый предстоящий год действия настоящего Договора и являются целевыми средствами, предназначенными для финансирования указанных работ с организацией учета их использования на лицевом счете Многоквартирного дома в подомовом учете, ведущемся Управляющей организацией.

4.8. В случае если предложенный тариф платы на плановый текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме не был утвержден Собственниками на общем собрании, или за 15 рабочих дней до окончания очередного года действия Договора Управляющая организация не была уведомлена Собственниками о размере тарифа платы на плановый текущий ремонт (путем предоставления Протокола общего собрания) на предстоящий год – размер платы за работы по текущему ремонту рассчитывается исходя из тарифа платы за работы по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту, индексированного в соответствии с п.4.6 Договора. Размер тарифа платы по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту указывается в **Приложении № 5** к настоящему Договору.

4.9. Цены (тарифы) на работы и услуги сторонних специализированных организаций, устанавливаемые ими самостоятельно (техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования, техническое обслуживание и ремонт лифтов, проверка состояния и прочистка газоходов и вентканалов, сбор и вывоз твердых бытовых отходов, дератизация и дезинсекция помещений общего пользования Многоквартирного дома и пр.) изменяются по факту их изменения в договоре, заключенном между данными организациями и Управляющей организацией, но не чаще одного раза в год и с уведомлением Собственников за 30 дней до включения в платежные документы таких цен (тарифов) в новом размере. Уведомление осуществляется путем размещения информации на оборотной стороне платежных документов.

4.10. Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается в зависимости от цены Договора соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество.

4.11. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными (квартирными) приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета определяется в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг

исходя из показаний приборов учета, определяемыми в соответствии с ППКУ, утвержденными Правительством РФ, а при отсутствии индивидуальных (квартирных) и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

4.12. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъекта Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом и подзаконными актами.

4.13. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится Собственниками помещений ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.14. Объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределяется между всеми Собственниками жилых и нежилых помещений пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения в соответствии с формулами 10-19 ППКУ, утвержденных Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011 г., в том числе в случае включения на основании вступивших в силу соответствующих норм жилищного законодательства в состав платы за содержание жилого помещения расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в Многоквартирном доме и на оплату отведения сточных вод в целях содержания данного имущества. Указанная плата является частью платы за жилое помещение, а рассчитанная по формулам 10-19 ППКУ сумма является частью ежемесячной стоимости работ по содержанию и обслуживанию общего имущества Многоквартирного дома.

4.15. В случае если отношения между Собственниками, пользователями помещений в Многоквартирном доме и ресурсоснабжающими организациями по предоставлению отдельных видов коммунальных услуг (поставкам коммунальных ресурсов) регулируются договорами, заключенными между указанными лицами и продолжающими действовать согласно ч. 17 ст. 12 Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ, исполнителями коммунальных услуг являются данные ресурсоснабжающие организации, а плата за такие коммунальные услуги, вносимая Собственниками, пользователями помещений в Многоквартирном доме непосредственно ресурсоснабжающим организациям по указанным договорам включает в себя в том числе плату за соответствующие коммунальные услуги, потребляемые **при содержании общего имущества в Многоквартирном доме.**

4.16. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение 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. При наличии общедомовых приборов учета данный перерасчет производится по всем помещениям, привязанным к соответствующему прибору учета.

4.17. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в **Приложении № 3** к настоящему Договору и выполняемых в ежедневном режиме, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, то есть неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в Многоквартирном доме стоимость этих услуг и работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в порядке, установленном Правительством РФ.

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

4.19. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном ППКУ.

4.20. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта уполномоченных органов государственной власти субъекта Российской Федерации.

4.21. Устанавливается следующая очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственников перед Управляющей организацией: в первую очередь погашается задолженность за периоды, предшествующие последнему расчетному периоду, начиная с наиболее ранней по сроку возникновения задолженности, затем задолженность за последний расчетный период, затем пени.

4.22. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, но утвержденные решением общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома, выполняются за отдельную плату, установленную Управляющей организацией по взаимному соглашению сторон и включаемую отдельной строкой в счет-квитанцию для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

5. Порядок составления планов восстановительных работ и выполнения данных работ с целью восстановления работоспособности общего имущества в Многоквартирном доме

5.1. Согласно требованиям п. 1-17 Минимального перечня услуг и работ Управляющая организация по итогам проведенных обследований технического состояния и осмотров Многоквартирного дома обязана:

5.1.1. составлять планы восстановительных работ для всех элементов общего имущества в Многоквартирном доме, имеющих нарушения технического состояния, или при наступлении срока проведения работ по плановому текущему ремонту по истечении межремонтного периода по данному виду восстановительных работ;

5.1.2. на предстоящий межремонтный период по плановому текущему ремонту или ежегодно составлять и представлять Собственникам для утверждения решениями их общих собраний (или решениями Совета Многоквартирного дома при наделении его соответствующими полномочиями) предложения по проекту перечня восстановительных работ в Многоквартирном доме на предстоящий межремонтный период или год с указанием их объемов и стоимости;

5.1.3. организовать выполнение утвержденных решениями общих собраний Собственников (или решениями Совета Многоквартирного дома при наделении его соответствующими полномочиями) восстановительных работ в Многоквартирном доме, включающих в себя:

5.1.3.1. работы по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в виде комплекса строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов общего имущества для обеспечения безопасного проживания граждан, выполняемые собственными силами или силами организаций-исполнителей;

5.1.3.2. работы по капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в виде комплексного устранения неисправностей всех изношенных элементов общего имущества, смены или восстановления, начиная с входящих в их состав работ по детальному инструментальному обследованию технического состояния элементов имущества, имеющих повреждения, дефекты и неисправности, представляющие угрозу безопасности Многоквартирного дома.

5.2. С целью организации работ по плановому текущему ремонту общего имущества Собственников на основании акта обследования технического состояния Многоквартирного дома Управляющая организация обязуется:

5.2.1. составить и представить для согласования Совету Многоквартирного дома сводную опись работ по плановому текущему ремонту общего имущества Собственников с указанием примерных объемов необходимых работ и с установлением предельных сроков их выполнения, а также очередности выполнения данных работ исходя из приоритетности и срочности на предстоящий нормативный межремонтный период (3-5 лет);

5.2.2. составлять и представлять Совету Многоквартирного дома для внесения на утверждение решением общего собрания Собственников предложения о необходимости выполнения работ по плановому текущему ремонту общего имущества на предстоящий год или на предстоящий межремонтный период по плановому текущему ремонту (3-5 лет) в форме расцененной описи данных работ на соответствующий период;

5.2.3. после принятия общим собранием Собственников, инициируемым Управляющей организацией, согласно требованию п. 4.1 ч. 2 ст. 44 Жилищного Кодекса РФ, или Советом Многоквартирного дома при наделении его общим собранием Собственников соответствующими полномочиями, решения о плановом текущем ремонте общего имущества в Многоквартирном доме в форме утверждения расцененной описи работ по плановому текущему ремонту общего имущества и цены (тарифа) платы за выполнение данных работ организовать начисление и сбор данной платы.

5.2.4. организовать проведение за счет использования собранных средств работ по плановому текущему ремонту общего имущества Собственников силами Управляющей организации и (или) силами сторонних организаций на договорной основе. В случае если к началу и в период проведения ремонтных работ Собственниками и нанимателями помещений Многоквартирного дома не будут в полном объеме оплачены необходимые суммы для проведения работ по плановому текущему ремонту общего имущества, данные работы будут финансироваться в пределах фактически полученных средств в порядке приоритетности ремонтных работ. В этом случае ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников и нанимателей помещений авариями, вызванными несвоевременным проведением необходимых ремонтных работ в связи с неполной их оплатой, возлагается на Собственников;

5.2.5. организовать приемку выполненных работ по плановому текущему ремонту общего имущества Собственников с участием в составе приемочной комиссии представителей Совета Многоквартирного дома.

5.3. По плановому и внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту общего имущества в лицевом счете Многоквартирного дома учетные записи по фактическому использованию сформированных целевых средств на выполнение указанных работ производятся Управляющей организацией на основании надлежащим образом оформленных нарядов-заданий и актов выполненных работ. Акты выполненных работ по плановому текущему ремонту общего имущества подписываются уполномоченным лицом Управляющей организации. При этом неиспользованные в истекшем году целевые средства на выполнение работ по аварийному обслуживанию и по непредвиденному (внеплановому) текущему ремонту могут направляться на выполнение работ по плановому текущему ремонту на предстоящий год.

5.4. Собственники согласно ч. 1 и 2 ст. 189 ЖК РФ в любое время вправе принять на общем собрании Собственников решение о проведении капитального ремонта элементов общего имущества в Многоквартирном доме по предложению Управляющей организации либо по собственной инициативе.

5.5. С целью организации работ по капитальному ремонту элементов общего имущества Собственников по результатам визуального обследования технического состояния и осмотров Многоквартирного дома на основании составленных по их итогам соответствующих актов и при наличии выявленной угрозы безопасности проживающих в нем граждан, Управляющая организация обязуется:

5.5.1. составить и представить для согласования Совету Многоквартирного дома план работ по детальному инструментальному обследованию технического состояния элементов общего имущества в Многоквартирном доме, имеющих нарушения данного состояния, представляющие угрозу безопасности Многоквартирного дома, с установлением предельных сроков выполнения данных работ специализированными организациями, имеющими соответствующий допуск, а также очередности их выполнения исходя из приоритетности и срочности;

5.5.2. ежегодно (при необходимости) составлять и представлять Совету Многоквартирного дома для внесения на утверждение общему собранию Собственников предложения о необходимости выполнения работ по детальному инструментальному обследованию технического состояния элементов общего имущества в Многоквартирном доме, имеющих нарушения технического состояния, представляющие угрозу безопасности граждан, с указанием стоимости данных работ;

5.5.3. при условии принятия общим собранием Собственников решения о выполнении работ по детальному инструментальному обследованию технического состояния отдельных элементов общего имущества в Многоквартирном доме как вида работ по капитальному ремонту данного имущества и величины (тарифа) платы за выполнение указанных работ организовать на договорной основе проведение указанных работ проектно-изыскательской организацией, имеющей допуск, выданный саморегулируемой организацией;

5.5.4. на основании заключения, составленного специализированной проектно-изыскательской организацией по результатам проведенного детального инструментального обследования технического состояния элементов общего имущества (обосновывающего необходимость неотложного выполнения работ по капитальному ремонту данных элементов и определяющего объемы указанных работ) сформировать и представить Совету Многоквартирного дома для внесения на утверждение общим собранием Собственников предложения о выполнении работ по разработке проектно-сметной (сметной) документации на проведение капитального ремонта элементов общего имущества в Многоквартирном доме;

5.5.5. при условии принятия общим собранием Собственников (согласно п. 1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ) решения о выполнении работ по подготовке проектно-сметной (сметной) документации на проведение капитального ремонта элемента общего имущества в Многоквартирном доме и размера (тарифа) платы за выполнение указанных работ, организовать проведение указанных работ на договорной основе проектно-изыскательской организацией, имеющей допуск, выданный саморегулируемой организацией;

5.5.6. на основании проектно-сметной (сметной) документации на проведение капитального ремонта элемента общего имущества в Многоквартирном доме, составленного проектно-изыскательской организацией, определяющей объемы и стоимость выполнения указанных работ, сформировать и представить Совету многоквартирного дома для внесения на утверждение общим собранием Собственников предложения о сроках начала и окончания капитального ремонта, необходимом перечне и объеме работ, их стоимости, о порядке и источниках финансирования данного ремонта и другие предложения, связанные с его проведением.

5.6. В случае если за 15 рабочих дней до окончания очередного года действия Договора Управляющая организация не была уведомлена Собственниками о размере тарифа платы за работы по плановому текущему ремонту (путем предоставления Протокола общего собрания Собственников или протокола заседания Совета Многоквартирного дома при наделении его соответствующими полномочиями) на предстоящий год – размер платы на выполнение работ по текущему ремонту рассчитывается в соответствии с п.4.8 настоящего Договора.

5.6.1. В случае если за 15 рабочих дней до окончания очередного года действия Договора Управляющая организация не была уведомлена Собственниками об утвержденном плане работ по текущему ремонту (путем предоставления Протокола общего собрания) на предстоящий год, работы осуществляются в соответствии с п.3.3.14 по плану, составленному Управляющей организацией, за счет неизрасходованных средств платы на выполнение работ по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту по мере накопления таких средств.

5.6.2. Порядок финансирования и выполнения работ по капитальному ремонту регулируется нормами ЖК РФ, включая Раздел IX «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах».

6. Ответственность сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

6.2. Управляющая организация несет ответственность перед Собственниками:

6.2.1. за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством РФ Правил содержания общего имущества;

6.2.2. за надлежащее содержание внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, в зависимости от уровня благоустройства Многоквартирного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством РФ ППКУ;

6.2.3. за ущерб, причиненный имуществу Собственников, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

6.3. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени.

6.4. Управляющая организация в случае нарушения по ее вине в расчетном периоде качества предоставления коммунальной услуги вследствие предоставления Собственникам коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, обязана произвести в соответствии с положениями ППКУ перерасчет данным Собственникам размера платы за такую коммунальную услугу в сторону ее уменьшения. Условиями для проведения казанного перерасчета являются:

6.4.1. составление акта нарушения качества коммунальной услуги;

6.4.2. оформление Собственником заявления о проведении перерасчета размера платы за такую коммунальную услугу в сторону ее уменьшения.

6.5. В случае если в акте нарушения качества коммунальных услуг будет установлено, что такое нарушение произошло по вине ресурсоснабжающей организации, данная организация обязана произвести в соответствии с положениями ППКУ перерасчет данным Собственникам размера платы за такую коммунальную услугу в сторону ее уменьшения.

6.6. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления коммунальных услуг, если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы, по вине ресурсоснабжающей организации или Собственников и пользователей помещений Многоквартирного дома. Управляющая организация также освобождается от ответственности за причинение вреда имуществу Собственников или общему имуществу в Многоквартирном доме, если докажет, что вред причинен вследствие непреодолимой силы или нарушения Собственниками или пользователями помещений установленных правил потребления коммунальных услуг.

6.7. Собственники несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме соответствии с законодательством РФ согласно п. 41 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме. Данная ответственность возникает в том числе в случае нанесения ущерба данному имуществу в результате возникновения аварийных ситуаций в Многоквартирном доме, если при этом Управляющей организацией в надлежащем порядке были своевременно доведены до сведения Собственников предложения по проведению необходимых восстановительных работ, предупреждающих возникновение таких ситуаций, а также, если Управляющей организацией в этих целях было инициировано проведение общего собрания Собственников или заседания Совета Многоквартирного дома, но данные предложения не были утверждены решением такого собрания или решением данного Совета (при наделении его полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в Многоквартирном доме).

6.8. Собственники несут гражданско-правовую ответственность, установленную законодательством Российской Федерации, за вред, причиненный общему имуществу Собственников, а также жизни, здоровью и имуществу иных Собственников вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования.

7. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

7.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками, прежде всего в лице членов и председателя Совета Многоквартирного дома в соответствии с их полномочиями путем:

7.1.1. получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее **10** рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

7.1.2. проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

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

7.1.4. составления актов о нарушении условий Договора;

7.1.5. инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных и задокументированных нарушений в связи с отсутствием реагирования Управляющей организации на соответствующие обращения Собственников с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации.

7.2. Регулярный контроль за оказанием услуг и выполнением работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в данном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в Многоквартирном доме, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме, осуществляется членами и председателем Совета Многоквартирного дома.

7.3. Для осуществления контроля Собственниками за выполнением обязательств по настоящему Договору в стоимостном выражении Управляющая организация осуществляет подомовой учет путем ведения лицевого счета Многоквартирного дома, в котором производятся учетные записи по фактическому поступлению платы за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также по формированию их фактической стоимости.

7.4. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда имуществу Собственников и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дом, неправомерных действий Собственников по требованию любой из сторон Договора составляются соответствующие акты.

7.5. Акты нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и заявления Собственников об уменьшении платы за соответствующие ежедневно выполняемые работы и услуги являются основанием для уменьшения размера платы за эти работы и услуги пропорционально количеству дней нарушения.

7.6. При условии отсутствия в расчетном периоде (месяце) фактов составления актов нарушения качества коммунальных услуг и услуг по содержанию общего имущества с указанием в них в качестве виновного лица Управляющей организации и (или) привлекаемых на договорной основе сторонних исполнителей работ и услуг по содержанию общего имущества в лицевом счете Многоквартирного дома Управляющей организацией производятся учетные записи о фактической стоимости услуг по управлению Многоквартирным домом и содержанию общего имущества в нем за соответствующий расчетный период в размере тарифов платы за соответствующие виды услуг, умноженных на общую площадь помещений Многоквартирного дома. При наличии указанных актов в лицевом счете Многоквартирного дома производятся соответствующие записи по фактическому уменьшению поступлений платы и фактической стоимости в отношении некачественно предоставленных (не предоставленных) услуг по содержанию общего имущества в доме на сумму фактического снижения платы по данным услугам.

8. Порядок изменения и расторжения договора

8.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.1.1. В одностороннем порядке по инициативе Собственников на основании решения общего собрания Собственников в случае если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора, что должно быть подтверждено наличием надлежащим образом оформленных актов с принятием решения о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления Многоквартирным домом, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

8.1.2. В одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации, о чем Собственники должны быть предупреждены не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае если:

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

8.1.2.2. собственники решением своего общего собрания приняли изменения и дополнения в условия настоящего Договора, предварительно несогласованные с Управляющей организацией и оказавшиеся неприемлемыми для Управляющей организации;

8.1.2.3. собственники не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору, в результате чего общая задолженность перед Управляющей организацией Собственников, выступающих в качестве одной стороны настоящего Договора, превысила сумму их совокупных платежей по настоящему Договору за 2 расчетных периода (расчетных месяца).

8.1.3. По соглашению Сторон.

8.1.4. В судебном порядке.

8.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

8.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

8.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам.

8.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Заявление Собственников о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия основывается на соответствующем решении общего собрания Собственников, проведенного до наступления указанного срока.

8.3. Настоящий Договор считается расторгнутым в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления при условии, что ни

одна из Сторон не оспорила в судебном порядке данное решение. Письменное уведомление о расторжении настоящего Договора в одностороннем порядке по инициативе Собственников основывается на соответствующем решении общего собрания Собственников в случае нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, зафиксированных в соответствующих актах, которые могут быть предъявлены в суде в качестве доказательства наличия таких нарушений.

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

8.5. Расторжение настоящего Договора не является основанием прекращения обязательств Собственников по оплате произведенных в форме авансирования Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

8.6. В случае переплаты Собственником средств за услуги и работы по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. При получении от Собственника распоряжения о перечислении излишне полученных ею средств перечислить такие средства на указанный Собственником счет после погашения всех издержек, связанных с исполнением настоящего Договора.

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

9. Прочие условия

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

9.2. Стороны признают, что на весь период действия настоящего Договора согласовали условие, устанавливающее согласно п. 3 ст. 162 ЖК РФ порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, поэтому фактическое изменение данной платы в случаях и в порядке, установленных настоящим Договором, не является изменением условия Договора о размере указанной платы, а представляет собой исполнение Сторонами данного условия, поэтому внесения соответствующих изменений в настоящий Договор не требуется.

9.3. Собственникам нежилых помещений – юридическим лицам или индивидуальным предпринимателям Управляющая организация предоставляет платежный документ в соответствии с п.3.2.9, и разделом 4 настоящего Договора. При желании такого собственника Управляющая организация оформляет двухсторонние акты выполненных работ и оказанных услуг в следующем порядке:

9.3.1. В акте указывается стоимость выполненных работ и оказанных услуг, определяемая в доле, приходящейся на соответствующего Собственника.

9.3.2. Акт составляется Управляющей организацией не позднее 5-го рабочего дня после обращения Собственника. Собственник должен получить акт в офисе Управляющей организации. Акт подписывается уполномоченными на то представителями сторон. Один экземпляр акта с подписью и печатью собственника должен быть возвращен в Управляющую организацию в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения акта. Передача акта представителю собственника для подписания, а также возврат подписанного акта производится по адресу Управляющей организации.

9.3.3. В случае неполучения акта Собственником, а также в случае неполучения Управляющей организацией подписанного акта либо мотивированных письменных возражений в вышеуказанные сроки, акт считается принятым сторонами.

9.4. В рамках соблюдения требований законодательства РФ о защите персональных данных, Стороны пришли к соглашению о возможности обработки и передачи третьим лицам персональных данных Собственников, членов их семей и проживающих с ними граждан (в т.ч. фамилия, имя, отчество граждан и родственные отношения; адрес; площадь принадлежащего жилого помещения; право владения помещением; паспортные данные) в целях исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, включающих в себя функции, осуществляемые в отношении граждан и связанные с расчетами и начислениями платы по Договору, подготовкой и доставкой Собственникам платежных документов, приемом Собственников, членов их семей и проживающих с ними граждан при их обращении, ведением досудебной работы, направленной на погашение задолженности по настоящему Договору, а также с взысканием данной задолженности в судебном порядке.

9.5. Стороны договорились, что надлежащим способом уведомления Собственников по вопросам исполнения условий настоящего Договора является размещение Управляющей организацией соответствующей информации на информационных стендах, расположенных непосредственно в Многоквартирном доме. В особых случаях, при необходимости, возможно дублирование данной информации путем ее размещения на оборотной стороне платежных документов (счетов-квитанций) для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения. В любом случае стороны признают способ уведомления Собственников исчерпывающим.

10. Форс-мажор

10.1. Управляющая организация, как 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, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, решения органов власти, принятые законы и нормативные акты, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

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

10.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

11. Срок действия Договора

11.1. Договор заключен на 3 года и вступает в действие с "01" 05 2016г..

11.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр подлежит передаче лицу, председательствующему на общем собрании Собственников помещений Многоквартирного дома, на котором было принято решение об утверждении условий настоящего Договора, или иному уполномоченному таким собранием лицу для хранения по его почтовому адресу.

Подписи и реквизиты сторон

Управляющая организация:
ООО «ЖЭУ №13»
236023 Калининградская обл.
г. Калининград, Советский проспект,
дом. 49
ИНН 3906971906
КПП 39601001
ОГРН 1153926030774
р/сч. 40702810921100021331
к/сч. 30101800000000000201
БИК 044525201
ОКПО 32762964

Исполнительный директор _____ /

М.П.

Собственник кв.:
д.35 по ул. Бухарина

_____

_____

_____

_____

Приложение № 1
к договору управления Многоквартирным домом

Состав
общего имущества в Многоквартирном доме по адресу:
г. Калининград, ул.Брамса д.35-37
(адрес многоквартирного дома)

Наименование элементов общего имущества	Наличие в МКД
Конструктивные элементы многоквартирного дома:	
Фундамент, подвалы, стены, перекрытия и покрытия, крыши, лестницы, фасады, балконные плиты, иные плиты	имеется
Помещения общего пользования:	
Лестничные марши и площадки, коридоры мест общего пользования	имеется
Прочие помещения общего пользования:	
Колясочные, детские комнаты, помещения консьержей	отсутствует
Другие вспомогательные помещения:	
Подвалы, чердаки,	имеется
Иные технические помещения:	
электрощитовые, водомерные узлы, помещение индивидуального теплового пункта	
Внутридомовые инженерные системы и оборудование многоквартирного дома:	
Внутридомовая инженерная система отопления:	
Центральное, индивидуальный тепловой пункт, стояки, радиаторы на лестничных клетках, запорно-регулирующая арматура, теплоизоляция, задвижки, вентили, трехходовые краны, элеваторы, короба, коллективный (общедомовой) прибор учета тепловой энергии, система автоматического сбора показаний прибора учета	имеется
Внутридомовая инженерная система холодного водоснабжения:	
Центральное, стояки, задвижки, вентили в подвалах, коллективный (общедомовой) прибор учета холодной воды, система автоматического сбора показаний прибора учета	имеется
Внутридомовая инженерная система водоотведения (канализации):	
Канализационные трубы в подвалах, стояки в подвалах, стояки, крышки ревизий, наружные водостоки, внутренние водостоки	имеется
Внутридомовая инженерная система горячего водоснабжения:	
Центральное, автономная котельная (крышная, встроено-пристроенная), водонагреватель в индивидуальном тепловом пункте, узел управления (управление температурой), стояки, задвижки, вентили в подвалах, пробковые краны в подвалах, коллективный (общедомовой) прибора учета горячей воды, система автоматического сбора показаний прибора учета	отсутствует
Внутридомовая инженерная система электроснабжения:	
вводное распределительное устройство, групповые щитки в подвале и на лестничных клетках, сети коммунального освещения, светильники в помещениях общего пользования, выключатели в помещениях общего пользования, уличные осветительные приборы в подъездах, коллективный (общедомовой) прибор учета электроэнергии, система автоматического сбора показаний прибора учета	имеется
Внутридомовая инженерная система газоснабжения:	
Центральное, нецентральное, сети газоснабжения,	
Вентиляция:	
Приточная вентиляция, вытяжная вентиляция, приточно-вытяжная вентиляция	имеется
Мусоропроводы:	
Стволы мусоропроводов, приемо-загрузочные клапаны, мусороприемные камеры, мусорные контейнеры	отсутствует
Лифтовое оборудование:	
Лифт, шахта лифта встроенная, шахта лифта приставная	отсутствует
Иное оборудование:	
(наименование оборудования и функциональное назначение)	имеется
Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства, прочими объектами:	
Твердые покрытия:	
Проезды, тротуары, прочие	имеется
Придомовая территория:	
С усовершенствованным покрытием, газоны	имеется

Объекты общего имущества и элементы благоустройства, расположенные в границах земельного участка:	
тепловой пункт, коллективная автостоянка, гаражи, контейнерная площадка для сбора твердых бытовых отходов, детская площадка, спортивная площадка, прочие	отсутствует
Элементы озеленения многоквартирного дома:	
Скверы, деревья, кустарники, прочие зеленые насаждения	имеется

Общие характеристики Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

1) номер технического паспорта БТИ 1417 ;
2) серия, тип постройки _____;
3) год постройки 1963 ;
4) этажность 4 ;
5) количество квартир 27 ;
6) общая площадь с учетом летних помещений 1287,1 кв. м;
7) общая площадь жилых помещений без учета летних 765,8 кв. м;
8) общая площадь нежилых помещений 521,3 кв. м;
9) степень износа по данным государственного технического учета 21 %;
10) год последнего комплексного капитального ремонта _____;
11) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу: _____;
12) правовой акт о признании дома ветхим: _____;
13) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 1284 кв. м;
14) кадастровый номер земельного участка _____.

* Примечание: технические характеристики элементов общего имущества многоквартирного дома отражаются в техническом паспорте и иной технической документации многоквартирного дома

Приложение № 2
к договору управления Многоквартирным домом

	Услуги по управлению Многоквартирным домом (МКД)
1.	Прием, хранение и передача технической документации на МКД и иных связанных с управлением МКД документов, а также их актуализация и восстановление (при необходимости)
2.	Сбор, обновление и хранение информации о Собственниках и нанимателях помещений в МКД, а также о лицах, использующих общее имущество МКД
3.	Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества МКД для их рассмотрения общим собранием Собственников, в т.ч:
3.1.	Разработка перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД
3.2.	Расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ по содержанию общего имущества МКД
3.3.	Подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) МКД
3.4.	Подготовка предложений, направленных на снижение объема используемых в МКД энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности
3.5.	Подготовка предложений о передаче объектов общего имущества МКД в пользование иным лицам на возмездной основе
3.6.	Обеспечение ознакомления Собственников с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества МКД и пользования этим имуществом
3.7.	Организация проведения общих собраний Собственников по вопросам, связанным с управлением МКД, инициируемых Управляющей организацией
4.	Организация оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, в т.ч.:
4.1.	Определение способа оказания услуг и выполнения работ
4.2.	Подготовка заданий для исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества
4.3.	Выбор исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества
4.4.	Заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества со сторонними организациями
4.5.	Заключение с Собственниками договора управления Многоквартирным домом и организация его исполнения
4.6.	Заключение договоров ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления коммунальной услуги соответствующего вида
4.7.	Осуществление контроля за исполнителями услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, а также за предоставлением коммунальных услуг ресурсоснабжающими организациями
4.8.	Ведение претензионной, исковой работы в отношении исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД
4.9.	Взаимодействие с органами государственной власти и местного самоуправления по вопросам, связанным с управлением МКД, предоставление информации в ГИС ЖКХ
5.	Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД, коммунальные услуги, в т.ч.:
5.1.	Начисление обязательных платежей, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества и коммунальных услуг
5.2.	Оформление платежных документов и направление их Собственникам и пользователям помещений
5.3.	Осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по заключенным договорам ресурсоснабжения
5.4.	Ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги
6.	Обеспечение Собственниками контроля за исполнением решений общего собрания, выполнением перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, в т.ч.:
6.1.	Предоставление Собственникам отчетов об исполнении договора управления МКД
6.2.	Раскрытие информации о деятельности по управлению МКД в соответствии со Стандартом раскрытия информации
6.3.	Прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений Собственников и пользователей помещений
6.4.	Обеспечение участия представителей Собственников в осуществлении контроля за качеством услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, в т.ч. при их приемке.
7.	Обеспечение содействия деятельности Совета МКД