**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

г. Зеленогорск «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилищно-коммунальное управление», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Свянтова Анатолия Григорьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Красноярский край, г. Зеленогорск, **ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_,** с другой стороны, именуемые далее «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленного протоколом от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. № \_\_\_\_, и является договором со множественностью лиц со стороны Собственников помещений, и содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества и Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации и иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативно-правовыми актами органов власти Красноярского края и города Зеленогорска, а также предписаниями государственных органов, выдаваемыми в адрес собственников помещений или Управляющей организации при осуществлении контрольных проверок деятельности по управлению многоквартирным домом.

1.3. Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав платы за содержание жилого помещения, выполняются управляющей организацией при наличии решения Совета дома, наделенного такими полномочиями общим собранием собственников, или по решению общего собрания собственников помещений, за дополнительную плату.

1.4. Перечни, сроки оказания услуг и выполнения работ по содержанию жилого фонда формируются в соответствии с требованиями действующего законодательства, результатами осмотров общего имущества и составляются на срок не мене 1 (одного) года.

1.5. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию жилого фонда в границах эксплуатационной принадлежности. Состав общего имущества, подлежащий содержанию, определяется из состава общего имущества, утвержденного Собственниками помещений на общем собрании, и включает в себя только имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги. Стороны согласовали, что если Собственники на их общем собрании не установили состав общего имущества, то такой состав имущества определяется п. 2-9 Постановления Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г. В случае формирования нового земельного участка, на котором расположен МКД, с элементами благоустройства, данный участок принадлежит собственникам помещений МКД на праве общей долевой собственности без выделения в натуре своей доли, в соответствии с ч. 1 ст. 36 ЖК РФ, и входит в состав общего имущества, без утверждения на общем собрании собственников МКД.

1.6. Управляющая организация осуществляет управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и решениями, принятыми общим собранием собственников помещений.

1.7. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений - и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора и нормами действующего законодательства.

1.8. В случае если уполномоченное собственниками лицо не может исполнять свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.) либо не выбрано, или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности временно могут быть исполнены членом Совета дома, а при их отсутствии одним из собственников в многоквартирном доме.

1.9. Собственники настоящим договором предоставляют право Управляющей организации использовать общее имущество МКД для предоставления его в аренду (пользование) или размещения рекламы при условии, что средства, полученные от аренды общего имущества или размещения рекламы будут использованы для устранения актов вандализма, ликвидации аварий, устранения угрозы жизни и здоровью собственников помещений, проведение дополнительных работ и услуг по содержанию жилого фонда, энергосбережения, компенсации инвестированных управляющей организацией в общее имущество средств.

1.10. Собственник муниципального имущества переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

1.11. В случае принятия Собственниками решения о внесении платы за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, а также в случае уступки в соответствии с гражданским законодательством РФ в пользу ресурсоснабжающей организации или иных лиц прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате коммунальной услуги, Управляющая организация вправе передать таким ресурсоснабжающим организациям (таким лицам) персональные данные с соответствующим согласием и последующим уведомлением Собственника.

1.12. В настоящем договоре используются термины, установленные ГОСТом Р 51929-2014, а также общепринятые сокращения.

**2. Предмет Договора**

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников помещений, в течение срока действия договора, за плату, обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, оказывать дополнительные услуги и выполнять работы, в том числе, путем заключения договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечения безопасности и комфортности проживания в этом доме, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2.Услуги и (или) работы по управлению, содержанию жилого фонда в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц.

**3. Права и обязанности Сторон**

**3.1. *Управляющая организация обязана:***

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в интересах собственников в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических и гигиенических нормативов, иных правовых актов в пределах установленных цен и тарифов на выполненные работы (услуги) и фактически собранных (оплаченных собственниками) средств.

3.1.2. Своевременно информировать Собственников через объявления на досках объявлений, подъездных дверях и других, доступных для обозрения собственников местах в подъездах:

* О сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей;
* О планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 2 календарных дней до начала даты работ.

3.1.3. Составлять комиссионные акты по фактам причинения вреда имуществу Собственников, по фактам оказания услуг и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора, в соответствии с законодательством РФ.

3.1.5. Выдавать платежные документы, копии лицевого счета, справки об отсутствии задолженностей и иные документы, предусмотренные действующим законодательством.

3.1.6. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание.

3.1.7.  Размещать отчет об исполнении условий настоящего договора за прошедший год, в форме, утвержденной приказом Минстроя России от 22 декабря 2014 года № 882/пр «Об утверждении форм раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», на официальном сайте Управляющей организации (http://zgrjku.ru/), и на официальном сайте в сети Интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

3.1.8. По заявлению уполномоченного собственниками лица (председателя Совета дома, а в его отсутствие одного из членов Совета дома), до 31 марта текущего года предоставить отчет об исполнении условий настоящего договора за прошедший год, в форме, утвержденной приказом Минстроя России от 22 декабря 2014 года № 882/пр «Об утверждении форм раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

3.1.9. Информировать уполномоченное собственниками лицо об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества.

3.1.10. Осуществлять содержание дома с соблюдением утвержденного Перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 3).

3.1.11. Обеспечивать, с момента заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями, предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным потребителям коммунальных услуг (с учетом степени благоустройства дома) установленного качества и в необходимом объеме, безопасных для жизни, здоровья потребителей и не причиняющих вреда их имуществу, в том числе:

а) холодного водоснабжения;

б) горячего водоснабжения;

в) водоотведения;

г) отопления (теплоснабжения);

д) электроснабжения;

Требования к качеству коммунальных услуг, порядок определения объема потребленного коммунального ресурса исходя из нормативов потребления или показаний приборов учета (при их наличии), порядок определения размера платы за коммунальные услуги с использованием приборов учета и при их отсутствии, порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг в период временного отсутствия граждан в занимаемом жилом помещении, порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, установлены Правительством Российской Федерации в Правилах предоставления коммунальных услуг.

3.1.12. Принимать от собственника плату за содержание (в т.ч. управление, текущий ремонт), общего имущества, коммунальные услуги, плату за дополнительные работы и услуги.

3.1.13. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные законодательством сроки.

3.1.14. За тридцать дней до даты представления платежных документов информировать собственников об изменении размера платы за жилищно-коммунальные услуги в многоквартирном доме, путем размещения данной информации в счетах-квитанциях или на информационных стендах, досках объявлений, подъездных дверях и других, доступных для обозрения собственников местах в подъездах, а также на официальном сайте Управляющей организации.

3.1.15. Обеспечить собственника информацией о телефонах аварийных служб, обслуживающих организаций, путем указания данной информации в счетах-квитанциях или на информационных стендах, досках объявлений, подъездных дверях и других, доступных для обозрения собственников местах в подъездах, а также на официальном сайте Управляющей организации.

3.1.16. Обеспечить прием в эксплуатацию индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.17. Принимать в эксплуатацию общедомовые приборы учета коммунальных услуг, снимать начальные и принимать ежемесячные показания приборов учета.

3.1.18. На основании заявки собственника, направлять своего сотрудника (представителя) для составления акта осмотра общего имущества или помещения собственника с целью выявления нарушений правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, фиксации ущерба.

3.1.19. Вести прием, проверку и передачу документов в органы регистрационного учета граждан по месту пребывания и месту жительства в пределах РФ.

3.1.20. Исполнять иные обязанности, предусмотренные Правилами предоставления коммунальных услуг, ФЗ № 261 «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности» от 23.11.2009 г., и другими нормативно-правовыми актами РФ.

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

3.2.1. В период действия договора самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию жилого фонда в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и ее производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательств – перенести исполнение данного обязательства на следующий год.

Привлечение Управляющей организацией для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Управляющей организацией самостоятельно.

3.2.2. С согласия Совета дома инвестировать собственные средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственниками.

3.2.3. По поручению Собственников предоставлять в пользование третьим лицам общее имущество в МКД (безвозмездное пользование, аренду, размещение рекламной конструкции).

3.2.4. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу МКД, для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений может осуществляться непосредственно Управляющей организацией либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

3.2.5.Информировать надзорные органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке жилых помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.6. Требовать внесения платы за жилищно-коммунальные услуги, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней) согласно условиям настоящего договора и законодательства РФ.

3.2.7. Взыскивать с должников сумму неплатежей и пеней в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.8. В случаях, когда количество проживающих в жилом помещении лиц влияет на расчет размера платы за коммунальные услуги, и при этом количество фактически проживающих лиц не соответствует количеству зарегистрированных лиц в жилом помещении, вести начисления по количеству фактически проживающих лиц, при условии соблюдения порядка выявления и фиксации фактов проживания без регистрации, установленного законодательством.

3.2.9. Организовывать и проводить общие собрания собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.10. Требовать от собственника предоставления документов на квартиру (помещение), необходимых для ведения корректных начислений и выполнения своих обязательств по договору управления, в частности: правоустанавливающих (договор, иной документ) и правоподтверждающих (свидетельство о праве собственности, другое).

3.2.11. Требовать допуска представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), в заранее согласованное с собственником помещения и (или) потребителем время, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для снятия контрольных показаний приборов учета, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и сроки, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.12. Во время проведения ремонта, требовать от собственников, иных пользователей, убрать (демонтировать) их имущество, находящееся в местах общего пользования МКД и мешающее проведению ремонта, а в случае невыполнения данного требования осуществить указанные действия самостоятельно без обязательств по его возврату в первоначальное состояние (монтаж) и без компенсации неизбежных потерь (повреждений) такого имущества при демонтаже.

3.2.13. Требовать от собственника помещения и потребителя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, обслуживающих организаций и (или) работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется по нормам жилищного законодательства.

3.2.14. Проверять факт наличия или отсутствия индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, распределителей и их техническое состояние, достоверность предоставленных потребителем сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей с периодичностью, установленной действующим законодательством. Порядок такой проверки установлен в Правилах предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354;

3.2.15. Размещать сведения о жилых и нежилых помещениях, в которых имеется задолженность за жилищно-коммунальные услуги, на информационных стендах, досках объявлений, подъездных дверях, а также на официальном сайте Управляющей организации.

3.2.16. Отсрочить проведение работ, не вошедших в Перечень работ и услуг и заказанных собственниками за дополнительную плату, в случае если общая сумма собранных средств составляет менее 30% от цены договора за 3 (три) месяца.

3.2.17. В случаях, предусмотренных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г. приостановить предоставление коммунальных услуг в жилом помещении, Собственники которого имеют задолженность за жилищно-коммунальные услуги. Предупреждения (уведомления) об ограничении или приостановлении предоставления коммунальной услуги, в том числе, предусмотренные пп.”а”,”б”,”в” п. 119 Правил № 354, доводятся до сведения потребителя путем вручения потребителю-должнику под расписку, или направления по почте заказным письмом (с уведомлением о вручении), или путем включения в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления), или иным способом уведомления, подтверждающим факт и дату его получения потребителем, в том числе путем передачи потребителю предупреждения (уведомления) посредством сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты или через личный кабинет потребителя в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства либо на официальной странице исполнителя в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", передачи потребителю голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи. Уведомление, направленное по почте, считается надлежащим, если у Управляющей организации имеется доказательство о его получении адресатом (уведомление о вручении) либо о его отправке (квитанция, реестр писем), если письмо направлялось без уведомления о вручении. В случае неполучения потребителем уведомления по причине неявки адресата за письмом, отсутствия адресата в месте нахождения (по адресу помещения), истечения срока хранения либо иным аналогичным причинам, потребитель считается уведомленным надлежащим образом.

В случае уклонения потребителя от получения уведомления, вручаемого нарочно под расписку, составляется акт об отказе в приеме уведомления (отказ от получения, отказ от росписи), подписанный представителем Управляющей организации и не менее чем 2 другими потребителями, проживающими в данном доме, либо иными незаинтересованным лицами.

**3.3. *Управляющая организация уполномочена:***

3.3.1. Представлять в отношениях с третьими лицами интересы собственников помещений по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.

3.3.2. Если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников, предоставлять физическим и юридическим лицам на возмездной основе права (возможности) использовать общее имущество собственников помещений многоквартирного дома.

3.3.3. Если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников, заключать от своего имени, в интересах собственников помещений в многоквартирном доме, договоры на предоставление общего имущества МКД в пользование физическим и юридическим лицам, в том числе, но не исключительно: договоры аренды нежилых подвальных помещений, использования части земельного участка, на установку и эксплуатацию оборудования (точек коллективного доступа), на установку и эксплуатацию рекламных конструкций - устанавливать цену договоров, осуществлять права и обязанности, возникающие из данных договоров и действующего законодательства РФ, в том числе, но не исключительно: производить начисление, получение, взыскание платы в судебном порядке, использовать право на односторонний отказ от исполнения договора, расторжение договора и взыскание убытков, представление интересов собственников помещений в многоквартирном доме в государственных и негосударственных учреждениях, судебных инстанциях.

Средства, поступившие на счет Управляющей организации, от использования общего имущества собственников распределяются, если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников по согласованию с Управляющей компанией, в следующем порядке: 80% - на содержание и текущий ремонт общего имущества, 20% - на ведение договорной и претензионно-исковой работы Управляющей организации.

**3.4. *Собственник обязан:***

3.4.1. Выполнять условия настоящего договора, решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.4.2. Своевременно и полностью вносить плату за жилищные и коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за отчетным, по реквизитам и в размере указанном в платежном документе (расчетный лист).

3.4.3. При неиспользовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут в случае аварийной, чрезвычайной ситуации обеспечить доступ к помещениям собственника, при его отсутствии в городе более 24 часов. В случае непредставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

3.4.4. На общем собрании собственников, выбрать из числа собственников Совет многоквартирного дома и его председателя, полномочия которых установлены ст. 161.1. Жилищного кодекса РФ, в целях содействия Управляющей организации в решении вопросов управления домом, а также представления интересов жителей дома. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выплате вознаграждения членам совета многоквартирного дома, в том числе председателю совета многоквартирного дома. Такое решение должно содержать условия и порядок выплаты указанного вознаграждения, а также порядок определения его размера.

3.4.5. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

3.4.6. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом МКД и коммунальными услугами, в частности, Правила пользования жилыми помещениями, Правила предоставления коммунальных услуг, установленные Правительством РФ:

а) не производить перенос инженерных сетей в нарушение существующих схем учета поставки коммунальных ресурсов; несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети; не осуществлять самовольную установку дополнительных секций приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов вне установленного законом порядка и без согласования с Управляющей организацией в той мере, в какой такое согласование требуется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению. Использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды, например, в качестве горячей воды, запрещается;

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

е) соблюдать правила пожарной безопасности как в принадлежащих собственникам жилых (нежилых) помещениях, так и в помещениях общего пользования;

ж) соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств;

з) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования, балконы и лоджии; соблюдать чистоту в местах общего пользования;

и) не допускать производства работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

л) при принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту находящихся в собственности помещений, а также устройств, находящихся в них и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, проведении иных ремонтных работ, которые могут причинить неудобства другим проживающим, согласовывать с Управляющей организацией сроки и порядок работ до начала их проведения;

м) не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;

н) не выбрасывать в мусоропровод и (или) контейнер для ТКО ртутьсодержащие лампы и отработанные элементы питания (батарейки, в т.ч. аккумуляторные батареи сотовых телефонов, смартфонов). Отработанные батарейки и ртутьсодержащие лампы сдавать в пункты приема, расположенные в ЖЭКах.

3.4.7. Предоставлять Управляющей организации сведения:

а) об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих, в жилых помещениях лиц, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным (квартирным, комнатным) прибором учета, в срок не позднее 3 рабочих дней с даты произошедших изменений.

В случае непроживания зарегистрированного гражданина по адресу регистрации, он сообщает о факте своего временного отсутствия в Управляющую организацию в порядке и сроки, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг.

б) о смене собственника, об изменении формы собственности на помещение (частная, государственная, муниципальная), в том числе о приватизации помещения (квартиры);

в) о намерении проведения работ по переустройству, перепланировке помещения, дате начала и окончания работ, составе и последовательности производимых действий и мероприятий.

3.4.8. Обеспечивать доступ представителям Управляющей организации либо обслуживающей организации в принадлежащее жилое (нежилое) помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное между Управляющей организацией и собственником время, а работникам аварийных служб – в любое время.

3.4.9. Обеспечивать доступ к месту проведения работ по переустройству, перепланировке помещения должностным лицам Управляющей организации для проверки хода работ и соблюдения требований безопасности в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.4.10. Сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме незамедлительно.

3.4.11. По просьбе ответственных лиц Управляющей организации участвовать в мероприятиях по осмотру общего имущества многоквартирного дома, а также в составлении и подписании актов, касающихся деятельности Управляющей организации по управлению, содержанию и ремонту, предоставлению коммунальных услуг, обеспечению безопасных и благоприятных условий проживания граждан.

3.4.12. В случае, если по вине собственника был причинен ущерб общему имуществу многоквартирного дома и Управляющая организация выполняла ремонтные работы по устранению причиненного ущерба, собственник обязан возместить затраты на устранение ущерба Управляющей организации.

3.4.13. Собственник обязан поставить на учет индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов (воды, электроэнергии, газа) и получить акт допуска в эксплуатацию приборов учета соответствующих коммунальных услуг в управляющей организации, обеспечить сохранность пломб на индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в жилом помещении. Собственник обязуется самовольно не нарушать пломбы на приборах учета, не демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение, своевременно проводить поверку указанных приборов за свой счет.

Потребитель в случае выхода прибора учета из строя (неисправности) обязан незамедлительно известить об этом управляющую организацию, сообщить показания прибора учета на момент его выхода из строя (возникновения неисправности) и обеспечить устранение выявленной неисправности (осуществление ремонта, замены).

3.4.14. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное положение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей.

3.4.15. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего договора.

3.4.16. Собственники обязаны соблюдать правила пользования водопроводом, канализацией и мусоропроводом:

а) содержать в чистоте унитазы, раковины, умывальники, мусоропровод;

б) не допускать поломок, установленных в квартире санитарных приборов и арматуры и установленных в местах общего пользования мусоропроводов;

в) не выливать в унитазы, раковины, умывальники и мусоропровод легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;

г) не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, опилки, металлические и деревянные предметы;

д) не допускать необоснованного расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру;

е) не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;

ж) немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях системы водопровода и канализации;

з) оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок;

е) не выливать в мусоропровод жидкие пищевые отходы и другие растворы.

Кухни и санитарные узлы, имеющие конденсат на трубопроводах, следует дополнительно вентилировать путем устройства притока воздуха через щели (2-3 см) в нижней части дверей.

***3.5. Собственник муниципальных помещений в многоквартирном доме дополнительно обязан*** представить Управляющей организации сведения о нанимателях муниципальных жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 5 дней с момента заключения настоящего договора / заключения договора найма (аренды).

***3.6. Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме дополнительно обязан:***

3.6.1. Представлять Управляющей организации информацию о принятом им порядке покупки коммунальных ресурсов и (или) коммунальных услуг - с заключением договора ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями или без заключения такого договора. При непредставлении такой информации Управляющая организация вправе предъявить к оплате такому собственнику стоимость коммунальных услуг, определенную исходя из порядка расчета размера платы за коммунальные услуги по соответствующему помещению, установленного Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.6.2.Заключить с Управляющей организацией договор о возмещении эксплуатационных расходов и своевременно и в полном объеме вносить плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в размере, утвержденном общим собранием собственников помещений МКД.

3.6.3. Предоставить контактные данные (телефон) лица, которое может обеспечить доступ аварийной службы в помещение в случае аварии либо необходимости проведения иных работ, требующих доступа в помещение.

**3.7. *Собственник имеет право:***

3.7.1. Принимать участие в проведении общих собраний собственников помещений многоквартирного дома, голосовать по вопросам повестки дня.

3.7.2. Осуществлять контроль выполнения Управляющей организацией ее обязательств.

3.7.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.7.4. Требовать от Управляющей организации исполнения принятых обязательств по управлению многоквартирным домом в соответствии с требованиями действующего законодательства и условиями настоящего договора.

3.7.5. Предоставлять Управляющей организации сведения о показаниях индивидуальных приборов учета письменно в бухгалтерию, по телефону, на электронную почту и официальный сайт управляющей организации. Предоставление показаний приборов учета осуществляется в период с 23 по 25 число включительно текущего месяца.

3.7.6. Требовать возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору.

3.7.7. Получать от Управляющей организации сведения о правильности начисления предъявленной по Договору платы, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией плательщику штрафов, пеней.

3.7.8. По согласованию с управляющей организацией погасить имеющуюся задолженность работами по благоустройству территории, прилегающей к МКД, а также другими работами.

3.8. Собственник осуществляет иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ и настоящим договором.

**4. Совет многоквартирного дома**

4.1. Совет МКД избирается на общем собрании собственников помещений МКД, с целью взаимодействия собственников с Управляющей организацией.

4.2. Общее собрание собственников, настоящим договором, наделяет Совет многоквартирного дома полномочиями на принятие решений по предложению Управляющей организации о проведении текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме. В предложении Управляющей организации должно быть указано:

* Необходимый объем работы по текущему ремонту по видам работ;
* Общая стоимость работ по текущему ремонту;
* Порядок финансирования работ.

4.3. Совет дома МКД:

* Обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в МКД;
* выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит ЖК РФ;
* представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;
* Осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества МКД;

4.4. Председатель Совета дома (в случае его отсутствия любой из членов Совета дома) контролирует выполнение работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В срок с 03 по 07 число месяца, следующего за отчетным, Председатель Совета дома (в случае его отсутствия любой из членов Совета дома) обязан прийти в Управляющую организацию для подписания актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД. В случае неявки представителя Совета дома в указанные сроки, работы считаются принятыми.

**5. Капитальный ремонт общего имущества МКД**

5.1. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. , включает в себя:

* ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
* ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
* ремонт крыши;
* ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
* ремонт фасада;
* ремонт фундамента многоквартирного дома.

5.2. Нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, размер которых сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, может быть дополнен услугами и (или) работами по утеплению фасада, переустройству невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройству выходов на кровлю, установке коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа) и другими видами услуг и (или) работ.

5.3. В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

5.4. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые могут финансироваться за счет средств государственной поддержки, предоставляемой субъектом Российской Федерации, определяется нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

**6. Цена (порядок определения цены) Договора и порядок расчетов**

6.1. Цена настоящего Договора определяется исходя из размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Размер платы за жилое помещение включает в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6.2. Размер платы за жилое помещение в многоквартирном доме утверждается общим собранием собственников помещений в таком доме и принимается на срок 12 месяцев, с учетом предложений управляющей организации. Размер платы, предлагаемый Управляющей организацией, доводится до сведения Собственника путем размещения на сайте организации или на досках объявлений и на оборотной стороне расчетного листа. Расчет размера платы производится Управляющей организацией в следующем порядке:

А) Управляющая организация формирует размер платы за жилое помещение исходя из стоимости работ (услуг) по договорам, заключенным с подрядными организациями, непосредственно выполняющими все виды работ, включенных в Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту МКД, а также затрат на осуществление функций по управлению МКД. Стоимость работ и услуг, включенных в Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту МКД, утверждается директором управляющей организации.

Б) Исходя из Перечня и периодичности выполняемых работ (услуг), их стоимости, Управляющая организация составляет смету на содержание МКД и рассчитывает размер платы на 1 м2 жилого помещения путем деления расходов по смете на 12 месяцев и общую площадь МКД.

6.3. Размер платы за жилое помещение составляет \_\_\_\_ руб/м2/мес. и устанавливается сроком на 12 месяцев, с последующим индексированием каждые 12 месяцев. По истечении 12 месяцев действия размера платы за содержание жилого помещения, размер платы на каждые следующие 12 месяцев устанавливается методом индексирования действующего в предшествующий период размера платы на 4% (действующий размер платы × 1,04).

6.4. Размер платы, рассчитанный управляющей организацией методом индексирования в соответствии с п. 6.3. настоящего договора, применяется в случае, если иной размер платы на следующие 12 месяцев (или иной соответствующий период) не утвержден решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или органом местного самоуправления. Установление размера платы в порядке, определенном п. 6.3. не требует принятия дополнительных решений по этому вопросу общим собранием собственников помещений в МКД.

6.5. В случаях, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, размер платы за содержание жилого помещения устанавливается решением органа местного самоуправления, в соответствии с Перечнем работ и услуг, представленным Управляющей организацией.

6.6. В случае, если после заключения настоящего договора управления законодательством на Управляющую организацию будут возложены новые (дополнительные) обязанности или функции, выполнение которых потребует дополнительных финансовых затрат (не учтенных в цене договора и обязательствах Управляющей организации на момент его заключения), Управляющая организация вправе выставить собственникам после предварительного (за 1 месяц) уведомления в квитанциях дополнительный платеж с обоснованием и описанием причин и обстоятельств, повлекших возникновение дополнительных расходов в интересах собственников.

6.7. Если Собственники на общем собрании не согласовали Перечень обязательных работ и услуг и размер платы за содержание и ремонт общего имущества, предложенный Управляющей организацией, либо общее собрание собственников, по вопросу утверждения Перечня обязательных работ и услуг и размера платы за содержание жилого помещения, не состоялось по причине отсутствия кворума, то размер платы устанавливается решением органа местного самоуправления, в соответствии с Перечнем работ и услуг, представленным Управляющей организацией.

6.8. Плата за содержание жилого помещения подлежит уменьшению при несвоевременном, неполном и (или) некачественном выполнении работ, услуг в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденными Правительством Российской Федерации.

6.9. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

6.10. Управляющая организация не позднее 1 числа месяца, следующего за расчетным, предъявляет Собственнику, нанимателю помещений квитанцию на оплату.

Для корректности начислений и расчетов Собственнику рекомендуется при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать их в Управляющую организацию с 23 по 25 число текущего месяца. Показания индивидуального прибора учета, переданные потребителем ранее или позднее вышеуказанного срока, Управляющая организация вправе не принимать и рассчитывать объем потребления за такой месяц, исходя из среднемесячного объема потребления за прошлые период, как для потребителей, не предоставивших показания индивидуального прибора учета.

6.11. Внесение платы по предъявленной квитанции осуществляется «Собственником», нанимателем жилых помещений в кассы Управляющей организации или на расчетный счет Управляющей организации через отделения кредитных организаций, через терминалы и прочие средства оплаты, существующие на момент оплаты. Возможен вариант оплаты путем удержания из заработной платы по месту работы Собственника, для этого Управляющая организация заключает договор на удержание из заработной платы с предприятием, на котором работает Собственник.

6.12. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, по реквизитам и в размере, указанным в квитанции.

6.13. Платежные документы (расчетные листы), формируемые Управляющей организацией, должны содержать сведения, включение которых в платежные документы является обязательным в соответствии с действующим законодательством, в частности: адрес помещения, площадь помещения, сведения о собственнике (нанимателе), количество проживающих (зарегистрированных) граждан; наименование Управляющей организации, ее реквизиты, адрес, номера контактных телефонов, факса; указание на оплачиваемый месяц, наименование оплачиваемых жилищных и коммунальных услуг, единицы измерения, объемы и стоимость жилищных и коммунальных услуг; сведения о перерасчетах, сведения о размере задолженности за предыдущие расчетные периоды.

Платежный документ может также содержать информационную и (или) рекламную часть на оборотной стороне.

6.14. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за содержание многоквартирного дома, а также за потребленные коммунальные услуги.

6.15. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта, если им не предусмотрено иное.

6.16. Собственник вправе осуществить предоплату за будущие периоды.

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

6.17. Услуги и работы, выполнение которых не является обязанностью Управляющей организации в соответствии с действующим законодательством РФ и не указанные прямо в приложениях к Договору могут выполняться Управляющей организацией за дополнительную плату, в соответствии с прейскурантом платных услуг организации по заявлению Собственника.

6.18. В случае если проведение непредвиденных работ неотложного характера объективно необходимо для предотвращения причинения вреда жизни и здоровью проживающих, обеспечения их безопасности, о чем могут свидетельствовать, в том числе, выданные контролирующими органами (в частности, службой строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края) предписания, и при отказе собственников от проведения и финансирования необходимых работ, отсутствии либо недостаточности накопленных средств, Управляющая организация вправе выполнить такой ремонт за собственный счет и выставить собственникам в счетах-квитанциях понесенные ею расходы дополнительно с распределением общей суммы расходов пропорционально площадям помещений собственников и рассрочкой оплаты не более чем на 6 (шесть) месяцев. Конкретный срок погашения собственниками долга перед Управляющей организацией определяется по соглашению между Управляющей организацией и собственниками в лице Совета дома. Информирование Собственников осуществляется путем уведомления в счетах-квитанциях или на информационных стендах, досках объявлений, подъездных дверях и других, доступных для обозрения собственников местах в подъездах или вне подъездов, но в границах придомовой территории.

6.19. Согласно решений общего собрания собственников помещении МКД Управляющая организация имеет право проводить работы, не вошедшие в Перечень работ и услуг и предоставлять дополнительные услуги, направленные на достижение целей благоустройства, безопасности, комфортности проживания за дополнительную плату, выделенную отдельной строкой в расчетном листе (например: установка металлических дверей с запирающим устройством, текущий ремонт подъезда и пр.).

6.20. Средства, полученные за коммунальные услуги, превышающие расходы по оплате коммунальных ресурсов, управляющая организация, по решению общего собрания собственников помещений, вправе направлять на проведение дополнительных работ и услуг по содержанию жилого фонда, компенсацию инвестированных управляющей организацией в общее имущество средств, возмещение убытков по кражам, актам вандализма, ликвидацию аварий и т.п.

**7. Ответственность Сторон**

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

7.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также за коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени, предусмотренные ЖК РФ.

7.3. Управляющая организация несет установленную законодательством Российской Федерации административную, уголовную или гражданско-правовую ответственность за следующее:

а) нарушение качества предоставления потребителю коммунальных услуг, ненадлежащее содержание и ремонт общего имущества;

б) вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу потребителя вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг, недостатков работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также вследствие непредоставления потребителю полной и достоверной информации о предоставляемых коммунальных услугах;

в) убытки, причиненные потребителю в результате нарушения исполнителем прав потребителей;

г) моральный вред (физические или нравственные страдания), причиненный потребителю вследствие нарушения исполнителем прав потребителей, предусмотренных жилищным законодательством Российской Федерации;

д) убытки, причиненные Собственнику в результате действия или бездействия третьих лиц, привлекаемых Управляющей организацией для выполнения работ и оказания услуг.

7.4. Собственник несет ответственность за следующее:

а) неисполнение законных предписаний Управляющей организации и (или) контролирующих органов;

б) отказ от финансирования необходимых работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в порядке, установленном законодательством.

7.5. Собственники, не обеспечившие допуск в свое жилое помещение специалистов Управляющей организации и (или) специалистов аварийно-технических служб для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками, нанимателями и членами их семей, арендаторами).

7.6. Ликвидацию аварий, произошедших по вине Собственника помещения, обеспечивает сам Собственник, либо Управляющая организация за счет средств Собственника помещений.

7.7. При несоблюдении Собственниками жилых помещений правил пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, установке самодельных предохранительных устройств, загромождении коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, дополнительных дверей, выгораживании в натуре площади общей собственности для личного пользования, невыполнения других требований пожарной безопасности, использовании в помещениях МКД электробытовых приборов мощностью, превышающей технологические мощности внутриквартирного оборудования Собственники помещения самостоятельно несут ответственность перед лицами, которым был причинен ущерб и оплачивают любые убытки, причиненные вследствие указанных в настоящем пункте действий или бездействий.

7.8. Собственники помещений, самостоятельно заменившие участки стояков и оборудование, находящегося на них, горячего и (или) холодного водоснабжения, водоотведения, отопления, а также произведшие иные действия по модернизации, реконструкции, переустройству инженерных сетей, относящихся к общему имуществу и расположенных в жилом помещении Собственника, несут ответственность за качество вновь установленного оборудования и участков стояков, их модернизацию, реконструкцию и переустройство, несут ответственность за состоятельность швов и соединений, выполненных на оборудовании, относящемся к общему имуществу, а также несут ответственность за причиненный их действиями материальный и моральный вред.

7.9. Основания и порядок приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг предусмотрены Правилами предоставления коммунальных услуг.

В соответствии с Правилами Управляющая организация ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления потребителя в случае:

- возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения;

- возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий;

- выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

- использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем;

- получения исполнителем предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, в том числе предписания органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного на осуществление государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем (за техническое состояние которых отвечает собственник жилого дома) или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан.

Управляющая организация ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом потребителя, в случае:

- неполной оплаты потребителем коммунальной услуги;

- проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме.

**8. Осуществление контроля за выполнением Управляющей компанией ее обязательств по Договору**

8.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по договору осуществляется путем осуществления контрольных функций за деятельностью Управляющей организации рабочего органа собственников помещений МКД – Советом МКД, действующим в соответствии с ЖК РФ, Постановлением Правительства РФ № 731 от 23.09.2010 г. и настоящим договором.

8.2. Отчет о деятельности Управляющей организации должен содержать объем информации не менее, предусмотренных требованиями Постановления Правительства № 731 от 23.09.2010 г., Приказом Минстроя России от 22 декабря 2014 года № 882/пр и иных нормативно-правовых актов РФ, устанавливающих требования к виду и содержанию Отчета о выполнении договорных обязательств Управляющей организацией.

**9. Срок действия Договора.**

**Сроки начала и окончания деятельности по управлению многоквартирным домом.**

**Изменение, расторжение Договора.**

9.1. Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами. При этом собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений выступают в качестве Стороны Договора.

Договор заключен сроком на \_\_\_\_\_\_\_ с даты включения многоквартирного дома в Перечень МКД, находящихся в управлении ООО «ЖКУ», Службой строительного надзора и жилищного контроля.

Условия настоящего договора вступают в силу с даты включения многоквартирного дома в Перечень МКД, находящихся в управлении ООО «ЖКУ», Службой строительного надзора и жилищного контроля.

9.2. Если ни одна из Сторон настоящего Договора за 2 (два) месяца до окончания срока действия Договора не заявит о прекращении его действия, Договор считается пролонгированным на такой же период на тех же условиях.

9.3. Стороны вправе расторгнуть Договор по взаимному согласию.

Расторжение Договора в одностороннем порядке допускается в случаях и порядке,  которые предусмотрены законодательством РФ и настоящим Договором.

9.4. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу в установленном законом порядке, а также при неоплате выполненных Управляющей организацией работ и услуг, если такая неоплата привела к общей сумме задолженности перед Управляющей организацией более 30% от цены договора за 3 (три) месяца.

9.5. Собственники помещений МКД на основании решения общего собрания собственников в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора управления, если Управляющая организация не выполняет условий такого договора (не менее трех доказанных фактов невыполнения), с обязательным предоставлением документов, подтверждающих невыполнение условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом. Документом, подтверждающим невыполнение условий настоящего договора, является двусторонний акт о соответствующем нарушении, с указанием сведений о лицах, уполномоченных на составление такого акта. Без привлечения представителя Управляющей организации, акт о невыполнении условий договора, не имеет юридической силы.

9.6. При расторжении Договора, а также по окончании срока его действия Управляющая организация производит сверку расчетов по Договору. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей компанией от плательщиков в счет вносимой ими платы по Договору, над стоимостью выполненных работ и оказанных услуг до даты расторжения Договора, возвращается непосредственно плательщикам, внесшим соответствующую плату. Задолженность плательщиков перед Управляющей компанией, имеющаяся на дату расторжения Договора, подлежит оплате Управляющей организации на основании платежных документов, ежемесячно предоставляемых должникам Управляющей компанией, до полного погашения задолженности.

9.7. При одностороннем отказе от исполнения или расторжении договора управления по инициативе Собственников, Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления обязана предать техническую и иную документацию на МКД вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ либо собственнику, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления МКД.

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

9.9. Если какое-то из положений настоящего договора будет противоречить императивным нормам законодательства (в частности в связи с изменением законодательства во время действия договора), такое положение утрачивает свою силу и применяются нормы законодательства.

9.10. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достигнуть взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

**Приложения:**

1. Реестр собственников, подписавших договор управления.

|  |  |
| --- | --- |
| «**Управляющая организация»**  **ООО «ЖКУ»**  ул. Мира, 52А  ОГРН 108 245 300 03 43  КПП 2453010001  ИНН 2453013450  Директор      \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.Г. Свянтов | **Собственник:**  Реестр собственников, подписавших договор управления, прилагается |