ДОГОВОР № / /МКД

об управлении многоквартирным домом

г.Куса " \_\_ " \_\_\_\_ 2015 г.

**Собственники многоквартирного дома № по улице в г. Кусе,** именуемые в дальнейшем «Собственник», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующей на основании протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2015г. №\_\_/\_\_-\_\_ с одной стороны, и

**Индивидуальный предприниматель Светлаков Сергей Юрьевич**, именуемый в дальнейшем "Управляющая организация", действующего на основании Свидетельства, с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников и владельцев помещений в многоквартирном доме и утверждены решением общего собрания (протокол № б/н от « » 2015 г.).

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются [Конституцией](consultantplus://offline/ref=C9015EE78588FEE10F82A3E1AE073C329178D96D83CE056BB4DFA4N7r4G) РФ, Гражданским [кодексом](consultantplus://offline/ref=C9015EE78588FEE10F82A3E1AE073C329275DD618D9E5269E58AAA7141N8rFG) РФ, Жилищным [кодексом](consultantplus://offline/ref=C9015EE78588FEE10F82A3E1AE073C329275D86D819C5269E58AAA7141N8rFG) РФ, [Правилами](consultantplus://offline/ref=C9015EE78588FEE10F82A3E1AE073C329274D86D8F9E5269E58AAA71418F8977C34BDF16B04EBE52NAr1G) содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ, Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г № 491, Федеральным законом РФ № 294-ФЗ от 26.12.2008, Федеральным законом РФ № 261-ФЗ от 23.01.2009, Постановлением правительства РФ № 307 от 23.05.2006, Постановлением правительства РФ № 354 от 06.05.2001, Постановлением правительства РФ № 493 от 11.06.2013, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ № 170 от 27.09.2003, Постановлением Губернатора Челябинской области № 266 от 17.03.2014, Постановлением Правительства РФ № 731 от 23.09.2010 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляемыми деятельность в сфере управления многоквартирными домами», Постановлением Правительства РФ № 410 от 14.05.2013 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования», Управление многоквартирным домом должно осуществляться в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 « О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»; Постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», и иными нормативными правовыми актами РФ, регулирующими жилищные отношения.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - управление многоквартирным домом с обеспечением благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставлением иных услуг Собственникам, членам их семей, нанимателям и членам их семей, поднанимателям (далее - нанимателями), арендаторам, субарендаторам (далее - арендаторам) и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее, так же – владельцы).

2.2. Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, предоставлять иные услуги Собственникам, нанимателям и арендаторам в соответствии с [пп. 3.1.2](#Par57) - [3.1.4](#Par67) настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. В соответствии с  решением общего собрания собственников (протокол общего  собрания №б/н от « » 2015г. собственников помещений в многоквартирном доме) принято решение о сохранении порядка предоставления и расчетов за коммунальные услуги (ресурсы), действовавшего до принятия решения о выборе способа управления управляющей организацией.

2.4. Собственники помещений дома вносят ежемесячную плату за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающие организации по платежным документам, выставляемым ресурсоснабжающими организациями.

2.5.Сведения  о  многоквартирном жилом доме: многоквартирный жилой дом,  расположен  по  адресу  г. Куса, ул. , № , имеет этажей, состоит из \_ \_ жилых квартир.

2.6.«Общее имущество» - имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности собственникам помещений в жилом многоквартирном доме (общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры).

2.7. [Состав общего имущества](consultantplus://offline/ref=C9015EE78588FEE10F82BFE1A9073C329077DD6E8E930F63EDD3A673N4r6G) в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору (в соответствии с требованиями подп.1  п.3 ст.162 ЖК РФ).

2.8. Технический паспорт многоквартирного жилого дома  хранится в управляющей организации.

2.9.Лицевой счет многоквартирного жилого дома заполняется и хранится в управляющей организацией.

2.10.Стороны настоящего договора устанавливают способ извещения Собственников, лиц пользующихся помещениями в МКД по вопросам связанным с заключением, исполнением настоящего договора, изменением его условий, расторжением договора, в том числе:

-любая информация касающаяся общих собраний: проведение, принятые решения, утвержденные условия договора управления МКД, изменения в договор управления МКД и т.д.;

-информация о платежах по настоящему договору: изменении размера платежей, наличии задолженности;

-информация о предложениях УО: по необходимому текущему ремонту, вопросам, по которым необходимо принять решение общим собранием и т.д.;

-по любым иным вопросам, связанным с содержание и ремонтом общего имущества МКД, предоставлением коммунальных услуг, капитальным ремонтом;

-любой иной информации, касающейся общего имущества МКД, путем размещения вышеназванной информации, вопросов на досках объявлений, расположенных внутри или снаружи подъезда МКД, собственники иные лица пользующиеся помещениями в данном доме считаются извещенным, по истечение 5-ти дней с момента размещения такой информации на досках объявлений, расположенных в общественных местах (внутри подъезда или снаружи подъезда).

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 с наибольшей выгодой в интересах Собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в [п. 2.1](#Par30) настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества (Приложение № 2) к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Управляющая организация предоставляет коммунальные услуги собственнику с даты начала поставки коммунального ресурса, определяемой в договоре ресурсоснабжения и об уведомлении потребителей об такой дате, если нормами жилищного законодательства не будет предусмотрен порядок предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающими организациями.

3.1.4. Начислять и принимать от Собственников, нанимателей и арендаторов плату за жилое помещение, другие услуги согласно выставленному платежному документу.

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

3.1.5. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, уведомить собственников, нанимателей, арендаторов, иных законных пользователей помещениями, о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.6. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 120 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.7. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.8. Организовать и вести прием Собственников, нанимателей и арендаторов по вопросам, касающимся данного Договора, рассматривать претензии, предложения, заявления и жалобы, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить соответственно Собственнику, нанимателю или арендатору извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

Уведомить Собственника, нанимателя или арендатора о месте и графике их приема по указанным вопросам.

3.1.9. Представлять Собственнику предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

3.1.10. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственникам (нанимателями, арендаторам) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без их письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.11. Предоставлять или организовать предоставление, Собственникам или уполномоченным ими лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.12. Информировать, Собственников, арендаторов и нанимателей о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

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

3.1.14. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с [п. 4.17](#Par203) настоящего Договора.

3.1.15. В течение действия указанных в Перечне работ по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственниками, арендаторами, нанимателями. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

3.1.16. Информировать в письменной форме , Собственников, арендаторов и нанимателей об изменении размера платы за помещение пропорционально их доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых органами государственной власти), коммунальные услуги не позднее 5 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с [разделом 4](#Par176) настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.17. Обеспечить доставку Собственнику,  нанимателям, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Собственника до 1 числа месяца, следующего за расчетным, счетов-квитанций на оплату работ и услуг по содержанию и ремонту жилья.

            Производить расчет пени за несвоевременную оплату платежей предусмотренных настоящим Договором в размере, установленном действующим законодательством, а именно в соответствии с п. 14 ст. 155 ЖК РФ (Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники) (за исключением взносов на капитальный ремонт), обязаны уплатить кредитору - Управляющей организации, пени в размере ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно).

3.1.18. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и вносить соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом.

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

3.1.20. По требованию, Собственников, нанимателей и/или арендаторов производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.21. Предоставлять отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество претензий, предложений, заявлений и жалоб и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.3. В течение срока действия настоящего Договора по требованию представлять квартальные отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору.

3.1.31. На основании заявки, Собственника, нанимателя и/или арендатора направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или его помещению(ям).

3.1.32. Представлять интересы Собственника, нанимателя и/или арендатора в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.33. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

3.1.34. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным организациям в установке и эксплуатации технических средств систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями ([ст. 4](consultantplus://offline/ref=C9015EE78588FEE10F82A3E1AE073C329275D86D819C5269E58AAA71418F8977C34BDF16B04EBE52NAr8G) Жилищного кодекса Российской Федерации).

3.1.35. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.36. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.37. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору ([раздел 6](#Par218) Договора).

3.1.38. Производить работы по обеспечению требований пожарной безопасности осмотра и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной    защиты, противодымной     защиты,        в      соответствии     с    п. 27 Постановления Правительства РФ от 03.04.2013г. №290.

            Дополнительные    меры    по     приведению    системы обеспечения пожарной безопасности объекта защиты, в соответствие  с требованиями   пожарной  безопасности, норм, правил и стандартов направленных на обеспечение мер борьбы    с     огнем,    в    том    числе   покупка,  замена систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации противопожарного    водоснабжения,     средств   противопожарной защиты, противодымной защиты, производится по поручению и за счет денежных средств Собственника.

       Обеспечить на основании решений общего собрания выполнение мер пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности. Выносить на общие собрания вопросы связанные с обеспечением мер пожарной безопасности.

3.1.39. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению Многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

**3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственников, нанимателей и арендаторов внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником, нанимателем и/или арендатором, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями [п. 4.4](#Par185) настоящего Договора.

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

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями [п. п. 4.1](#Par179) - [4.2](#Par181) настоящего Договора предложения по установлению на предстоящий год размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме/перечней работ и услуг, предусмотренных Приложениями к настоящему Договору).

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.7. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством.

3.2.9 В соответствии с ФЗ «О персональных данных» Управляющая организация в качестве оператора обрабатывает персональные данные субъектов персональных данных являющихся собственниками, арендаторами, нанимателями помещений в многоквартирных домах, которые обслуживаются управляющей организацией. Собственник дает согласие и наделяет правом Управляющую компанию раскрывать и распространять  персональные данные субъекта(ов), подписавших договор управления многоквартирным домом, в том числе публиковать персональные данные в счетах-квитанциях (счетах-извещениях) по оплате за содержание, текущий, капитальный ремонт, коммунальные услуги, которые доставляются субъектам персональных данных через почтовые ящики.

3.2.10 Соглашение об обработке персональных данных.

 Настоящий пункт:

-является соглашением между Управляющей организацией и собственником, членами семьи собственника, нанимателем, членами семьи нанимателя иными лицами, пользующимися помещениями в МКД, подписавшими настоящий договор, утвердивших решением настоящий договор и подписавших решение общего собрания Собственников МКД (далее по тексту настоящего пункта Субъекты персональных данных) и одновременно является заявлением от Субъектов персональных данных на обработку их персональных данных.

          В соответствии с настоящим пунктом-заявлением и ФЗ «О персональных данных» Управляющая организация в качестве оператора обрабатывает персональные данные Субъектов персональных данных. Обработка персональных данных осуществляется с целью исполнения настоящего договора и в рамках деятельности Управляющей организации по управлению МКД. Управляющая организация наделяется Субъектами персональных данных правом раскрывать и распространять персональные данные Субъектов персональных данных в связи с выполнением работ по управлению МКД, в том числе оформление счетов-квитанций содержащих персональные данные. Субъекты персональных данных дают свое согласие использовать персональные данные, в том числе:

-фамилию, имя, отчество,

-число, месяц, год рождения,

все паспортные данные,

-место регистрации,

-место фактического проживания,

-ИНН,

размер, наличие или отсутствие задолженности, для формирования счетов-квитанций, списков должников и для выполнения Управляющей организацией иных функций связанных с управлением МКД, а так же всех требований действующего законодательства РФ.

Использовать персональные данные Субъект персональных данных так же разрешает в информационной системе для осуществления расчетов за коммунальные услуги, предоставлять персональные данные ресурсоснабжающим организациям для формирования учета и оформления квитанций за коммунальные услуги, при наличии соответствующих договоров с такими организациями.

**3.3. Собственник обязан:**

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

3.3.2. Доводить до Собственников на их общем собрании отчет Управляющей организации.

3.3.3. Осуществлять организацию общих собраний Собственников помещений по вопросам использования общего имущества ([п. 3.1.33](#Par107) настоящего договора).

3.3.4. Содействовать выполнению Собственниками (нанимателями, арендаторами) требований положений Жилищного [кодекса](consultantplus://offline/ref=C9015EE78588FEE10F82A3E1AE073C329275D86D819C5269E58AAA7141N8rFG) Российской Федерации, иных нормативных правовых актов и следующих обязательств, принятых ими.

**3.4.Собственники помещений Многоквартирного дома:**

3.4.1. Обязаны своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания, принятому в соответствии с законодательством. Своевременно представлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.4.2. Обязаны при неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

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

3.4.4. Обязаны сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4.5. Обязаны соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

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

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

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

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

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

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00);

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

3.4.6. Собственники обязаны предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

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

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений;

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

3.5.Собственники помещений многоквартирного дома имеют право:

3.5.1. Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном [Правилами](consultantplus://offline/ref=C9015EE78588FEE10F82A3E1AE073C329273DA6D8E9B5269E58AAA71418F8977C34BDF16B04EBE52NAr0G) предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации.

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

3.5.3.Собственники вправе избрать на общем собрании собственников уполномоченного представителя собственников и предоставить  решением общего собрания собственников уполномоченному представителю собственников в соответствии с действующим законодательством полномочия совершать юридические и иные действия от имени и по поручению Собственника в отношениях по Договору. Протокол решения этого общего собрания собственники обязаны представить в Управляющую организацию.

3.5.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ

УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Цена Договора определяется общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в год, приведенных в Перечне услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме к настоящему Договору.

4.2. Размер платы собственников (лиц приравненных к Собственникам) за содержание и ремонт жилого помещения, (включающей в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме) определяется ежегодно на планируемый год на общем собрании собственников, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 Жилищного кодекса РФ, и на момент заключения Договора составляет  **\_\_**9,92\_\_\_ руб. за 1кв.м общей площади помещений, принадлежащих на праве собственности собственникам.

      Если собственники помещений в многоквартирном доме, на их общем собрании, не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на будущий год, до 31 декабря текущего года, такой размер с 01 января следующего года повышается на уровень роста индекса потребительских цен за год (уровень инфляции), установленный Федеральной службой государственной статистики РФ. При этом изменения размера платы не требует заключения дополнительного соглашения к договору и  вводится в действие по истечении 30 дней с момента извещения Собственников об изменении размера оплаты

4.3. Ежемесячная плата за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.4. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме вносится в установленные настоящим Договором сроки [(п. 4.6)](#Par188) на основании платежных документов, представляемых Управляющей организацией.

4.6. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление

4.7. Граждане и организации – Собственники обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение (помещение) и коммунальные услуги. В соответствии с условиями настоящего договора собственники вносят плату за коммунальные услуги непосредственно соответствующей ресурсоснабжающей организации, на основании счет-квитанций, выставляемых ресурсоснабжающей организацией и (или) управляющей организацией на конкретный вид коммунальной услуги.

         Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем (за расчетным  месяцем).

         Расчетные документы (счета-квитанции) доставляются и считаются полученным Собственниками в соответствии с условиями настоящего договора.

        Плата вносится в соответствии с реквизитами указанными в расчетных документах (счете-квитанции).

4.8. 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, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.9. 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.

4.10. Работы по текущему ремонту согласно проекта плана выполняются при условии наличия финансирования со стороны собственников и достаточности, имеющихся на лицевом счете МКД денежных средств для полного выполнения конкретного объема работ по текущему ремонту.

        15 % денежных средств поступающих от Собственников в счет оплаты за выполнение текущего ремонта всегда сохраняются на лицевом счете МКД, как не прикосновенный запас для устранения аварийных ситуаций.

При недостаточности денежных средств заложенных в качестве неприкосновенного запаса для устранения аварийных ситуаций, денежные средства, поступившие на текущий ремонт, в первую очередь расходуются УО на

устранение аварийных ситуаций без дополнительных согласова­ний с Собственниками, независимо от решения Совета МКД по последовательности выполнения текущего ремонта. К аварийный ситуациям относятся ситуации, которые немедленно должны быть устранены, в том числе ремонт инженерного оборудования, ремонт кровли для устранения течи (за­топления), ремонт швов и панелей для устранения течи и промерзания и т.п.

        Оставшиеся денежные средства, собранные на лицевом счете МКД по статье текущий ре­монт, расходуются на работы по текущему ремонту  согласно проекта плана текущего ремонта.

         Правом на определение последовательности выполнения проекта плана текущего ремонта, конкретного объема работ однако не свыше, чем в объеме по ожидаемым к поступлению денежным средствам, общее собрание собственников МКД, настоящим договором наделяет Совет МКД ( подп. 1 п. 5 ст. 161.1 ЖК РФ).

         Решение (оригинал или копия) о последовательности проведения текущего ремонта, объемах текущего ремонта и другие необходимые условия для проведения текущего ремонта, в рамках перечня установленного в проекте плана на выполнение текущего ремонта, должно быть подписано членами Совета МКД, при­нявшими данное решение.

        Решение должно быть принято не менее чем 51% голосов членов Совета МКД, каждый член Совета МКД обладает одним голосом. Решение Совета МКД, касающееся текущего ремонта может быть отменено решением общего собрания, если УО еще не заключила договоры на выпол­нение работ или не приступила к выполнению текущего ремонта. Решение о текущем ремонте при­нятое Советом МКД, последние обязаны разместить на досках объявлений, не менее чем за 10 дней до заключения договора с субподрядчиками Управляющей организации или начала работ Управляющей организацией. Совет МКД обязан предоставить УО доказательства размещения ин­формации о принятом решении на досках объявлений МКД, до размещения информации УО вправе не приступать к выполнению работ по текущему ремонту.

        Если в срок до 15 января текущего года в УО не представлено решение общего собрания или решение Совета МКД по последовательности и объему выполнения текущего ремонта согласно проекта плана на выполнение текущего ремонта, последовательность и объем выполнения текущего ремонта на текущий год определяется самостоятельно УО.

       Управляющая организация извещает Собственников о первоочередном необходимом текущем ремонте общего имущества МКД. В случае, если Собственники, Совет МКД не учли предложений Управляющей организации, не совершили действий необходимых УО для организации данного вида работ (провести собрание, собрать денежные средства), то Собственники несут ответственность перед другими Собственниками или третьими лицами, которым в результате был причинен ущерб.

      В случае возникновения непредвиденной (внеплановой) и (или) аварийной ситуации Управляющая организация вправе за счет средств текущего ремонта устранять поломки, возникшие в результате аварийных, непредвиденных ситуаций. Денежные средства на аварийные, непредвиденные ситуации используются во внеочередном порядке независимо от планируемого текущего ремонта.

     В случае, если УО приступила к выполнению работ по текущему ремонту, устранению аварийных ситуаций при недостаточности денежных средств на данный вид работ (в порядке кредитования Собственников) и в дальнейшем возникает ситуация с отсутствием денежных средств по вине Собственников (не оплата, несвоевременная оплата платежных документов) работы могут быть приостановлены УО, о чем собственники извещаются, путем размещения информации на досках объявлений.

4.11. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ

ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

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

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

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

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

- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями [п. п. 6.2](#Par231) - [6.5](#Par238) настоящего раздела Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей организации на обращения с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть представлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника, нанимателя или арендатора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя или арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

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

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника, нанимателя или арендатора, права которого нарушены. При его отсутствии Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику (нанимателю или арендатору), второй - Управляющей организации.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственники должны быть предупреждены не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

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

- органы управления приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственников в случае:

- принятия общим собранием Собственников помещений в Многоквартирном доме решения в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, если управляющая организация не выполняет условий Договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

в) в связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

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

7.3. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника, нанимателя или арендатора по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

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

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор заключен на срок \_3 года\_\_\_\_ с " " 2015 г. по " " мая 2018 г.

8.2. При отсутствии решения органов управления, либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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 месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из сторон.

      Собственник (лицо, приравненное к собственнику) обязано до обращения в суд предъявить Управляющей организации претензию, претензия должна быть рассмотрена в течении 10 дней с момента ее получения.

9.2. Условия настоящего договора являются, обязательны для исполнения всеми собственниками МКД, в том числе и теми, кто не участвовал в принятии данного решения, голосовал против, не подписал настоящий договор. Обязанность по подписанию настоящего договора лежит на каждом собственнике. Собственник обязан в течение 1 месяца с момента принятия решения общим собранием об утверждении условий настоящего договора и размещения решения общего собрания с условиями настоящего договора на доске объявлений подойти в УО и подписать настоящий договор. Не подписание Собственником настоящего договора не является основанием для его не исполнения.

        Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем состав­ления одного документа, подписанного сторонами. Условия договора управления МКД устанавли­ваются одинаковыми для всех собственников помещений МКД. ( п.1. , п.4. ст. 162 ЖК РФ).

9.3 Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:

9.3.1. [Состав общего имущества](consultantplus://offline/ref=C9015EE78588FEE10F82BFE1A9073C329077DD6E8E930F63EDD3A673N4r6G) в Многоквартирном доме (Приложение № 1).

9.3.2. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (Приложение № 2).

9.3.3.Перечень предоставляемых Управляющей компанией коммунальных услуг (Приложение № 3).

11.РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

|  |  |
| --- | --- |
|  | Индивидуальный предприниматель  Светлаков Сергей Юрьевич |
|  | ИНН 743401444420 |
|  | ОГРН 306741720900011 |
|  | 456940, Челябинская область, г.Куса, ул. Индустриальная, д.49 |
|  | тел./факс (351 54)3-48-11 |
|  | Р/с 40802810472150102289 Челябинском ОСБ № 8597  К/с 30101810700000000602 БИК 047501602 |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Светлаков С.Ю./