**Договор №12**

**Управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Хабаровский край, Хабаровский район, с. Анастасьевка, ул. Интернациональная, дом №12**

с. Анастасьевка «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_19г.

Общество с ограниченной ответственностью «Межмуниципальное общество «Управляющая компания», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Розанова Алексея Викторовича, действующей на основании Устава, с одной стороны, и собственники жилых (нежилых) помещения(й) многоквартирного дома по адресу: Хабаровский край, Хабаровский район, с. Анастасьевка, ул. Интернациональная, 12 и согласно списка, указанного в подписном листе, именуемые в дальнейшем Заказчик, действующие от своего имени, как собственники помещений многоквартирного дома (МКД) и являющиеся на основании п.1 ст.162 ЖК РФ, другой стороной договора управления в соответствии с: - Жилищным кодексом РФ; Гражданским кодексом РФ (части 1 и 2)

- Жилищным кодексом РФ; Гражданским кодексом РФ (части 1 и 2);

- постановлением Правительства РФ от 13.08.06 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;

- постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее по тексту - Правила)

- других нормативных актов в области жилищного законодательства

заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

### Общие положения

* 1. Договор заключен на основании открытого конкурса по отбору Управляющей организации для управления Многоквартирным домом.
  2. Условия Договора являются одинаковыми для всех пользователей помещений в Многоквартирном доме и определены протоколом № б/н рассмотрения заявок по отбору Управляющей организации для управления Многоквартирным домом от 12 августа 2019 г., проведенного администрацией Анастасьевского сельского поселения Хабаровского муниципального района Хабаровского края.

### Предмет договора

* 1. По Договору Управляющая организация по заданию Заказчика в течение согласованного в п. 3.2 Договора срока за плату, указанную в разделе 5 Договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, включающий оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг Заказчику и пользующимся его помещениями в Многоквартирном доме лицам, осуществление иных направленных на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности, указанной в Договоре.
  2. Общая характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:
     1. Серия, тип постройки: капитальное.
     2. Год постройки: **1976**
     3. Год последнего комплексного капитального ремонта: не определен.
     4. Площадь земельного участка входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома: 812,01 кв. м.
  3. Состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома указаны в Составе и состоянии общего имущества многоквартирного дома (Приложение №1 к Договору), которое является неотъемлемой частью Договора.
  4. Цель Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Заказчику помещений в Многоквартирном доме и пользующимся его помещениями в Многоквартирном доме лицам.
  5. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:
     1. На системах горячего, холодного водоснабжения и системы отопления – первое отключающее устройство на ответвлении от стояков, включая данное отключающее устройство.
     2. На системе канализации – первое раструбное соединение тройника (крестовины) от стояка с внутриквартирной разводкой.
     3. По электрооборудованию – точка присоединения питающих проводов к общему (квартирному) прибору учета, а в случае его отсутствия – к аппарату защиты (автоматический или пакетный выключатель, предохранитель и т.п.).
     4. По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещения, которые относятся к имуществу собственника.

### Срок действия договора

* 1. Договор заключен на срок: 3 года с «\_\_» \_\_\_\_ 20\_\_ г. по «\_\_» \_\_\_\_ 20\_\_ г.
  2. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения собственников помещений Управляющей организации за тридцать дней до даты расторжения в следующих случаях:

- по письменному соглашению сторон;

- при ликвидации Управляющей организации как юридического лица либо в случаях ограничения в установленном действующим законодательством РФ порядке его уставной правоспособности, что повлечет для этой Стороны невозможность выполнения обязательств по настоящему Договору.

* 1. Договор может быть досрочно расторгнут в одностороннем порядке по инициативе собственника помещений в случае систематического невыполнения Управляющей организацией своих обязанностей с обязательным уведомлением последней об этом не позднее, чем за два месяца. Систематическим нарушением условий настоящего договора считается невыполнение работ, предусмотренных настоящим договором два и более раз.
  2. В случае расторжения договора Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения действия договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации.

### Права и обязанности сторон

* 1. Заказчик обязан:
     1. Своевременно и полностью вносить плату за управление, содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, принятым в соответствии с законодательством РФ.
     2. Соблюдать следующие требования:
        1. Не производить никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома, без согласования последних с Управляющей организацией.
        2. Не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг.
        3. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления.
        4. Не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды).
        5. Не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, а в случае, если это может привести к убыткам Управляющей организации, то и к порче жилых и нежилых помещений.
        6. Не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.
        7. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.
        8. Не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы.
     3. Обеспечить в течение 2 дней с момента обращения доступ представителей Управляющей организации в принадлежащие ему помещения для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещениях, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время суток.
     4. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме.
  2. Управляющая организация обязана:
     1. Приступить к управлению Многоквартирным домом, начиная с даты следующей за датой подписания договора, и осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах Заказчика в соответствии с целью, указанной в п. 2.4 Договора.
     2. Оказывать Заказчику услуги по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Перечне услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (Приложение №2.2  к Договору) являющимися неотъемлемыми частями Договора, а также предоставлять коммунальные услуги Заказчику  и пользующимся его помещениями в этом Многоквартирном доме лицам в необходимых объемах, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

в том числе:

1. Отопление

2. Холодное водоснабжение

3. Электроснабжение

4. Водоотведение

* + 1. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.
    2. Устранять за свой счет все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг ненадлежащего качества.
    3. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, принимать круглосуточно от Заказчика и пользующихся его помещениями в Многоквартирном доме лиц заявки по телефонам: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, факсу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, электронной почте: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки, установленные законодательством и Договором.
    4. Хранить и постоянно обновлять техническую документацию и относящиеся к управлению Многоквартирным домом базы данных в соответствии с перечнем, содержащимся в Перечне технической документации, а также иные документы, связанные с управлением Многоквартирным домом, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Заказчика знакомить его с содержанием указанных в настоящем пункте документов.
    5. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Заказчика и лиц, пользующихся его помещениями в Многоквартирном доме, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 5 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.
    6. Информировать Заказчика и пользующихся его помещениями в Многоквартирном доме лиц о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 5 рабочих дней до начала перерыва, о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставления коммунальных услуг, ненадлежащего качества, в течение одних суток с момента обнаружения недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае их личного обращения - немедленно.
    7. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с п. 4.3.3 Договора.
    8. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предусмотренных Договором:
       1. Уведомить Заказчика и лиц, пользующихся его помещениями в Многоквартирном доме, о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания).
       2. В минимально возможный срок с момента обнаружения исправить имеющиеся недостатки. Срок исправления недостатков содержания общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме не может превышать сроки исполнения работ, указанные в Предельных сроках устранения недостатков (Приложение №2.2к Договору), которое является его неотъемлемой частью.
    9. В течение действия гарантийных сроков, указанных в Перечне работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, в том числе выявленные в процессе эксплуатации Заказчиком и пользующимися его помещением(ями) в Многоквартирном доме лицами. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.
    10. От своего имени, по поручению  и за счет Заказчика заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов и водоотведении (приеме (сбросе) сточных вод) с целью обеспечения коммунальными услугами Заказчика и пользующихся его помещениями в Многоквартирном доме лиц в объеме и с качеством, указанным в п. 4.2.2 Договора.
    11. Информировать в письменной форме Заказчика об изменении размера платы за жилое помещение и/или тарифов на коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.
    12. Выдавать Заказчику платежные документы не позднее 5 числа оплачиваемого месяца. По требованию Заказчика выставлять платежные документы на предварительное внесение оплаты за содержание и ремонт жилых помещений, и коммунальные услуги до десятого числа текущего месяца с последующей корректировкой размера платы по мере необходимости.
    13. Обеспечить Заказчика и лиц, пользующихся его помещениями в Многоквартирном доме, информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.
    14. По требованию Заказчика или лиц, пользующихся его помещениями в Многоквартирном доме, выдавать в день обращения справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и/или из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.
    15. Принимать участие в приемке на коммерческий учет индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.
    16. Не позднее 15 календарных дней до проведения работ внутри помещений Заказчика согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его помещениями в Многоквартирном доме, время доступа в помещения, а при невозможности согласования - направить Заказчику письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри помещений.
    17. При необходимости направлять Заказчику и остальным собственникам помещений в Многоквартирном доме предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.
    18. По требованию Заказчика производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и Договором, а также с учетом правильности начисления установленных законодательством России или Договором неустоек (штрафов, пени).
    19. Представлять Заказчику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого месяца, следующего за истекшим годом, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет представляется устно на общем собрании собственников помещений, а если такое собрание в указанный срок не проводится - в письменном виде. В отчете указываются:
        1. Размер полученных в течение отчетного года Управляющей организацией от собственников помещений в Многоквартирном доме средств в качестве платы за жилые помещения и коммунальные услуги и размер расходов Управляющей организации, связанных с управлением Многоквартирным домом.
        2. Соответствие фактических перечня, объемов и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанному в Перечне услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, Перечне работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.
        3. Список должников - собственников помещений в Многоквартирном доме, несвоевременно и/или не полностью вносящих плату за жилое помещение и коммунальные услуги, и размеры сумм, не выплаченных ими на день представления Заказчику отчета о выполнении Договора, меры, принятые по повышению собираемости платежей, результаты принятых мер.
        4. Количество предложений, заявлений и жалоб собственников помещений в Многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в сроки, установленные в Предельных сроках устранения недостатков.
    20. На основании заявки Заказчика или лиц, пользующихся его помещениями в Многоквартирном доме, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме или помещениям Заказчика.
  1. Заказчик вправе:
     1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору, в ходе которого:
        1. Участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме.
        2. Присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по Договору.
        3. Знакомиться с содержанием технической документации на Многоквартирный дом.
     2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Заказчика, оформленное в письменном виде.
     3. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с п. 5.15 Договора в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.
     4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленном в приложении №1 к Правилам.
     5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору.
     6. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении Договора в соответствии с п. 4.2.21 Договора.
  2. Управляющая организация вправе:
     1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору.
     2. В случае несоответствия данных, предоставленных Заказчиком, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний индивидуальных приборов учета.
     3. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и/или неполной оплатой.
     4. Ограничивать или приостанавливать подачу Заказчику по своему выбору коммунальных ресурсов в случае неполной оплаты Заказчиком одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами.
     5. Ежемесячно в первый рабочий день после окончания срока, указанного в п. 5.7 Договора, вывесить на досках объявлений в подъездах Многоквартирного дома или на придомовой территории списки собственников помещений, несвоевременно и/или не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должников).

### Цена договора и порядок расчетов

* 1. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Размер платы для Собственника устанавливается:

- по результатам конкурса на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. метр в месяц;

5.2. Цена Договора определяется:

- общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в год, приведенной в Приложениях N 2.2 и N 6 к настоящему Договору, определенной по результатам конкурса, в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей в год, в том числе НДС \_\_\_% - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей;

5.3. Ежемесячная плата Собственника 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.

Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником (нанимателем, арендатором) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, в порядке, установленном органами государственной власти.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учетом коммунальных ресурсов, потребленных организациями, расположенными вне Многоквартирного дома, но подключенными к его инженерным сетям.

5.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом.

5.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме вносится ежемесячно до 25-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки (п. 5.6 настоящего Договора) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией. В случае предоставления платежных документов позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

5.8. В выставляемом платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

5.9. Сумма начисленных в соответствии с п. 5.4 настоящего Договора пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в отдельном платежном документе. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

5.10. Собственник вносит плату в соответствии с настоящим Договором на

Расчетный (лицевой, транзитный) счет N 40702810270000106794 в Дальневосточный банк Сбербанк России в г. Хабаровске, кор/сч 30101810600000000608, БИК 040813608, ИНН 2720035441/КПП 272001001.

(наименование кредитной организации, БИК, ИНН и др. банковские реквизиты)

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

5.12. 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.

5.13. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в Приложениях № 2.1, 2.2 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в Многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении Собственника.  
5.14. Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 3 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 5 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

5.15. Собственник, передавший функции по оплате содержания и ремонта общего имущества настоящего Договора нанимателям (арендаторам) и установивший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, обязан в течение 5 рабочих дней после установления этой платы предоставить Управляющей организации стоимость отдельных работ или услуг, входящих в Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества, в установленную для нанимателей (арендаторов) плату.

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

5.17. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354.

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

5.19. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет суммы, подлежащей уплате за предоплаченный период.

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

### Ответственность сторон

6.1. Ответственность сторон за нарушение обязательств, указанных в разделе 4 настоящего договора, определяется в соответствии с условиями настоящего договора и требованиями действующего законодательства РФ.

6.2. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить пени в размере, предусмотренном действующим законодательством РФ.

6.3. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа Исполнителю в доступе в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в виде убытков, причиненных Исполнителю, имуществу Собственника и третьих лиц.

6.4. Собственники и наниматели помещений несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если по причине отсутствия Собственника или нанимателя у Исполнителя не имелось доступа в помещение для устранения аварийной ситуации.

6.5. Условия освобождения от ответственности:

6.5.1. Исполнитель не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб имуществу Собственников, если он возник в результате:

- действий, исполненных по решению (поручению) общего собрания Собственников;

- использования Собственниками общего имущества не по назначению или с нарушением действующего законодательства РФ;

- аварий, произошедших не по вине Исполнителя и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии.

6.5.2. Исполнитель освобождается от ответственности за ненадлежащее содержание общего имущества, если Собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

6.5.3. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве РФ, делающие невозможным их выполнение;

6.6. Ответственность за действия пользователей Помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.

6.7. Собственник, передавший помещение по договорам социального найма, несет солидарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий данного договора о своевременном внесении платы за содержание жилого или нежилого помещения и коммунальные услуги.

6.8. В случае нарушения сторонами условий настоящего договора по требованию любой из сторон составляется акт. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Исполнителя, уполномоченного Собственниками лица, представителя подрядной организации (при наличии). Акт должен содержать: дату, место (адрес) и время его составления; характер нарушения; причины и последствия нарушения; факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников; разногласия сторон.

6.9. При поступлении Исполнителю обращений о повреждении (причинении ущерба имуществу) жилого (нежилого) помещения, он вправе организовать комиссионное обследование на месте в присутствии: потерпевшей стороны; уполномоченного Собственниками лица; представителя Исполнителя. По результатам комиссионного обследования поврежденного жилого (нежилого) помещения и (или) имущества Собственника на месте составляется акт произвольной формы, в котором указывается причина повреждения, производится описание объема причиненного ущерба (для последующего определения его размера) и делается вывод о имеющих место действиях (бездействии), повлекших повреждение жилого (нежилого) помещения и (или) имущества, со стороны Собственника или третьих лиц, указывается виновная сторона. Акт составляется в трех экземплярах, подписывается всеми присутствующими при осмотре поврежденного жилого помещения и вручается по одному экземпляру представителям виновной и пострадавшей сторон. Третий экземпляр акта хранится у Исполнителя.

### Порядок расторжения (изменения) договора

* 1. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также в одностороннем порядке по письменному требованию одной из Сторон по основаниям, предусмотренным Договором и законодательством.
  2. Расторжение Договора в одностороннем порядке производится только по письменному требованию Сторон в течение 45 календарных дней со дня получения Стороной такого требования.
  3. Решение об изменении и/или расторжении Договора принимается общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации. Изменение или расторжение Договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к Договору.
  4. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 ГК РФ Управляющая организация:
  5. Вправе потребовать от Заказчика возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по Договору понесенных до момента расторжения Договора. Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на Управляющей организации. При этом обязательства Заказчика по Договору считаются исполненными с момента возмещения Заказчиком указанных расходов.
  6. Обязана за 30 (тридцать) календарных дней до прекращения действия Договора передать техническую документацию (базы данных), указанную в Перечне технической документации, документы, связанные с управлением Многоквартирным домом, и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае выбора непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещений в таком доме, при этом сведения о таком собственнике размещаются Управляющей организацией в подъездах Многоквартирного дома.
  7. В случае истечения срока действия или досрочного расторжения Договора Управляющая организация обязана участвовать в составлении и подписании акта о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе с участием представителей вновь выбранной управляющей организации, созданного товарищества собственников жилья, а в случае выбора собственниками помещений в Многоквартирном доме способа непосредственного управления Многоквартирным домом - указанной в решении общего собрания собственников помещений организации или индивидуального предпринимателя. Указанный акт составляется по форме, содержащейся в приложении № 1 к Правилам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 года № 75.

### Порядок оформления факта нарушения условий договора

* 1. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Заказчика и/или пользующихся его помещениями в этом Многоквартирном доме лиц, общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме, а также по требованию Управляющей организации либо Заказчика составляется Акт нарушения условий Договора или нанесения ущерба. В случае письменного признания Управляющей организацией или Заказчиком своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.
  2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Заказчика, а при его отсутствии лиц, пользующихся его помещением(ями) в этом Многоквартирном доме, представителей подрядных организаций, 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 Заказчиком или лицом, пользующимся его помещением(ями) в Многоквартирном доме, о нарушении представитель Управляющей организации  не прибыл для проверки факта нарушения, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.
  3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причины и последствия недостатков: факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий Договора или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Заказчика и/или лиц, пользующихся его помещениями в этом Многоквартирном доме, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.
  4. Акт составляется в присутствии Заказчика помещения и/или пользующихся его помещениями в этом Многоквартирном доме лиц. При отсутствии Заказчика и лиц, пользующихся его помещениями в Многоквартирном доме, акт составляется комиссией без их участия с приглашением в состав комиссии иных лиц (например, соседей, родственников). Акт составляется комиссией не менее чем в 2 (двух) экземплярах. Один экземпляр акта вручается под расписку Заказчику, а при его отсутствии - лицу, пользующемуся его помещениями в Многоквартирном доме. Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

### Разрешение споров из договора

* 1. Претензионный порядок является обязательным.
  2. Споры из Договора разрешаются в судебном порядке в арбитражном суде Хабаровского края.

### Форс-мажор

* 1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по Договору в случае, если неисполнение обязательств явилось следствием действий непреодолимой силы, а именно: пожара, наводнения, землетрясения, забастовки, войны, действий органов государственной власти или других независящих от Сторон обстоятельств.
  2. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору, должна своевременно, но не позднее 5 календарных дней после наступления обстоятельств непреодолимой силы, письменно известить другую Сторону, с предоставлением обосновывающих документов, выданных компетентными органами.
  3. Стороны признают, что не является форс-мажорным обстоятельством: неплатежеспособность Сторон, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Управляющей организации, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Управляющей организации необходимых денежных средств.

### Прочие условия

* 1. Стороны не имеют никаких сопутствующих устных договоренностей. Содержание текста Договора полностью соответствует действительному волеизъявлению Сторон.
  2. Вся переписка по предмету Договора, предшествующая его заключению, теряет юридическую силу со дня заключения Договора.
  3. Стороны признают, что если какое-либо из положений Договора становится недействительным в течение срока его действия вследствие изменения законодательства, остальные положения Договора обязательны для Сторон в течение срока действия Договора.
  4. Договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах на русском языке по одному для каждой из Сторон.

### Список приложений

* 1. Приложение №1 — Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
  2. Приложение №2.1 — Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом;
  3. Приложение № 2.2 —Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
  4. Приложение №3 — Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам;
  5. Приложение №4 – Форма акта приемки выполненных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений;
  6. Приложение №5 – Форма акта нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества;
  7. Приложение № 6 – Размер платы за содержание и ремонт мест общего пользования;
  8. Приложение №7 – Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

### Адреса, реквизиты и подписи сторон

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Заказчик |  |  | Управляющая организация |  |
| Наименование: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Наименование: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Адрес: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Адрес: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Тел.: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Тел.: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| ОГРН: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | ОГРН: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| ИНН: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | ИНН: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| КПП: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | КПП: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Р/сч: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Р/сч: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Банк: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Банк: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| БИК: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | БИК: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Кор/сч: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Кор/сч: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| От имени Заказчика \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | От имени Управляющей организации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |