

**ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

г. Мончегорск

« ____ » _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Городская управляющая компания», в лице директора Быковой Валентины Григорьевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, с одной стороны и Собственник (и) жилого помещения в _____этажном многоквартирном доме, расположенном по адресу :
улица _____, дом № _____

1. _____
(фамилия, имя, отчество гражданина, юридического лица, муниципального образования, субъекта РФ)
являющегося собственником помещения (квартиры, части квартиры) № _____, комнат(ы) в коммунальной квартире
№ _____, общей площадью _____ кв.м. на основании

_____ № _____ от « ____ » _____ Г,
(Указать наименование правоустанавливающий на жилое помещение документ (свидетельство(а) о регистрации права собственности, свидетельства о праве на наследство, договора приватизации жилого помещения, договор(ы) мены, договор(ы) дарения, другие документы, подтверждающие право собственности) **ВЫДАННОГО**

(наименование органа выдавшего документ)

2. _____
(фамилия, имя, отчество гражданина, юридического лица, муниципального образования, субъекта РФ)
являющегося собственником помещения (квартиры, части квартиры) № _____, комнат(ы) в коммунальной квартире
№ _____, общей площадью _____ кв.м. на основании

_____ № _____ от « ____ » _____ Г,
(Указать наименование правоустанавливающий на жилое помещение документ (свидетельство(а) о регистрации права собственности, свидетельства о праве на наследство, договора приватизации жилого помещения, договор(ы) мены, договор(ы) дарения, другие документы, подтверждающие право собственности) **ВЫДАННОГО**

(наименование органа выдавшего документ)

3. _____
(фамилия, имя, отчество гражданина, юридического лица, муниципального образования, субъекта РФ)
являющегося собственником помещения (квартиры, части квартиры) № _____, комнат(ы) в коммунальной квартире
№ _____, общей площадью _____ кв.м. на основании

_____ № _____ от « ____ » _____ Г,
(Указать наименование правоустанавливающий на жилое помещение документ (свидетельство(а) о регистрации права собственности, свидетельства о праве на наследство, договора приватизации жилого помещения, договор(ы) мены, договор(ы) дарения, другие документы, подтверждающие право собственности) **ВЫДАННОГО**

(наименование органа выдавшего документ)

4. _____
(фамилия, имя, отчество гражданина, юридического лица, муниципального образования, субъекта РФ)
являющегося собственником помещения (квартиры, части квартиры) № _____, комнат(ы) в коммунальной квартире
№ _____, общей площадью _____ кв.м. на основании

_____ № _____ от « ____ » _____ Г,
(Указать наименование правоустанавливающий на жилое помещение документ (свидетельство(а) о регистрации права собственности, свидетельства о праве на наследство, договора приватизации жилого помещения, договор(ы) мены, договор(ы) дарения, другие документы, подтверждающие право собственности) **ВЫДАННОГО**

(наименование органа выдавшего документ)

С другой стороны, именуемые далее «**Стороны**», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. На основании решения общего собрания **Собственников** помещений многоквартирного дома (Протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от _____ № _____), **Собственник** помещений в многоквартирном доме по адресу: улица _____ дом _____ квартира (помещение) _____ поручают, а **Управляющая организация** осуществляет управление многоквартирным домом за счет **Собственников**.

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

1.3. Границы общего имущества **Собственников** жилых помещений в многоквартирном доме и имущества

каждого **Собственника** в отдельности устанавливаются в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме.

1.4. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома на момент заключения настоящего Договора отражено в акте о составе и техническом состоянии многоквартирного дома (приложение №1 к настоящему Договору).

Акт о составе и техническом состоянии многоквартирного дома составляется при переходе дома в управление **Управляющей организацией**, а также при расторжении настоящего Договора по соответствующим основаниям.

1.5. При выполнении условий настоящего Договора **Стороны** руководствуются Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирных домах, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме надлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 и другими нормативными и законодательными актами, регулирующими вопросы управления многоквартирными домами.

1.6. Под лицами, пользующимися жилыми помещениями многоквартирного дома в настоящем договоре понимаются (п.2 ст. 153 ЖК РФ):

1. наниматель жилого помещения по договору социального найма;
2. арендатор жилого помещения по договору аренды;
3. наниматель жилого помещения по договору найма жилого помещения.

Далее по тексту – **Собственник**.

1.7. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления данного многоквартирного дома.

1.8. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2.2. **Управляющая организация** по заданию **Собственника** и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях от своего имени, в соответствии с приложениями №№ 2, 3 к настоящему Договору, в течение согласованного Сторонами срока, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги **Собственнику** (а также членам семьи собственника, нанимателю и членам его семьи, иным лицам, пользующимся помещением на законных основаниях), осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

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 **Собственника**, в соответствии с целями, указанными в п. 1.1, 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору. В случае выявления недостатков или дефектов по работам и услугам, указанным в приложении № 3 к настоящему Договору, **Управляющая организация** за свой счет устраняет недостатки и дефекты выполненных работ.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги **Собственнику**, а также членам семьи собственника, нанимателям и членам их семей, иным законным пользователям помещениями собственника в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе: холодное и горячее водоснабжение; водоотведение; отопление; электроснабжение.

Для этого от своего имени и за свой счет заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет. Информировать **Собственников** жилых помещений о заключении указанных договоров и порядке оплаты указанных услуг.

3.1.4. Информировать **Собственников** жилых помещений о заключении указанных договоров и порядке оплаты услуг, указанных в п. 3.1.3.

3.1.5. Принимать от **Собственника** плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление многоквартирным домом, коммунальные услуги.

По договору социального найма или договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда плата

за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плата коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

3.1.6. Требовать плату от Собственника, а так же нанимателя жилого помещения с учетом прав и обязанностей, возникающих из правоотношений пользования помещениями многоквартирного дома.

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

3.1.8. Организовывать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению - в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.9. Вести и хранить документацию (базы данных) в отношении многоквартирного дома и жильцов многоквартирного дома, а также документацию, полученную от управляющей ранее организации и документацию в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении № 1 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию **Собственника** ознакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы **Собственника**, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.11. Информировать **Собственника** о причинах и предлагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течении суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения – немедленно.

3.1.12. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить **Собственника** помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.1.13. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4.2 настоящего Договора.

3.1.14. В случае выявления недостатков или дефектов по работам и услугам, указанным в приложении №3, **Управляющая организация** за свой счет устраняет выявленные недостатки и дефекты выполненных работ. Недостаток и дефект считается выявленным, если **Управляющая организация** получила письменную/устную заявку на их устранение.

3.1.15. Информировать в письменной форме **Собственника** об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет внесена плата в ином размере, с учетом п. 13 ст. 155 ЖК РФ.

3.1.16. Производить начисление и сбор платежей за жилищные, коммунальные, иные услуги и обеспечить доставку **Собственникам** платежных документов, установленного образца, не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

3.1.17. Обеспечить **Собственника**, нанимателя информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

3.1.18. Обеспечить по требованию **Собственника** и иных лиц, действующих по распоряжению **Собственника** или несущих с **Собственником** солидарную ответственность за помещение, нанимателя, членов семей нанимателя выдачу в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты обращения, справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.19. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов, а также осуществлять контроль и учет приборов учета коммунальных услуг.

3.1.20. Согласовать с **Собственником** время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.21. По требованию **Собственника** помещения производить сверку платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором.

3.1.22. Представлять **Собственнику** отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течении первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год – не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет предоставляется **Собственнику** помещений в письменной форме и (или) размещается на досках объявлений в подъездах, иных оборудованных местах, определенных собственников жилых помещений. В отчете указываются: соответствие фактических: перечня, количества и качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечню и размеру платы, указанным в Договоре; количество предложений, заявлений и жалоб собственников, нанимателей помещений в многоквартирном доме и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.23. На основании заявки **Собственника** направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению(ям) **Собственника** жилых помещений.

3.1.24. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся **Собственника**, (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения **Собственника** помещения или наличия иного законного основания.

3.1.25. Представлять интересы **Собственника** и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.26. Предоставлять **Собственнику** или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и текущего ремонта общего имущества.

3.1.27. Средства от использования общего имущества собственников, по договорам аренды общего имущества, должны быть аккумулированы на счете **Управляющей организации** и в последующем должны быть реализованы по решению собственников помещений многоквартирного дома.

3.1.28. Производить расчет и/или перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний индивидуальных приборов учета с учетом расходов коммунальных ресурсов на общедомовые нужды.

3.1.29. Выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома только в пределах границ эксплуатационной ответственности.

3.1.30. Проводить проверку технического состояния общего имущества и инженерных коммуникаций и оборудования, строительных конструкций, расположенных в границах эксплуатационной ответственности **Собственника**.

3.1.31. Вносить изменения в месячный/годовой план текущего ремонта многоквартирного дома при принятии такого решения общим собранием собственников многоквартирного дома.

3.1.32. За 30 дней до прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением многоквартирным домом, документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или одному из **Собственников**, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, при выборе **Собственниками** непосредственного управления.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к выполнению работ и услуг по настоящему Договору третьих лиц. В пределах установленных нормативными документами и настоящим договором, самостоятельно определять исполнителя, а так же порядок и способ выполнения работ по содержанию, техническому обслуживанию, ремонту общего имущества многоквартирного дома

3.2.2. За дополнительную плату оказать дополнительные услуги по управлению многоквартирным домом, в т.ч. заключение и сопровождение договоров на передачу в пользование общего имущества многоквартирного дома; договоров аренды общего имущества многоквартирного дома; страхование общего имущества многоквартирного дома ; изъятие общего имущества из незаконного пользования, а так же другие услуги, не противоречащие действующему законодательству, если такое решение принято на общем собрании **Собственников**.

3.2.3. Оказывать иные виды работ и услуг, по индивидуальным заявкам жильцов, не входящих в перечень услуг, предусмотренных настоящим договором, которые выполняются за дополнительную плату, устанавливаемую на основании нормативных документов **Управляющей организации**.

3.2.4. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с **Собственников**, задолженность по оплате коммунальных услуг, а также работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения и общего имущества многоквартирного дома.

3.2.5. В установленном нормативными актами порядке приостановить предоставление коммунальных услуг **Собственникам** помещений в многоквартирном доме, которыми допущена просрочка внесения платы за коммунальные услуги. Под просрочкой внесения платы за коммунальные услуги понимается наличие у **Собственника** задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 3-х ежемесячных размеров платы, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного потребителем с исполнителем, и (или) при невыполнении условий такого соглашения.

3.2.6. Принимать участие в общих собраниях Собственников и вносить предложения по вопросам для внесения в повестку дня общего Собрания.

3.2.7. В случае возникновения аварийной ситуации, а так же при наличии предписаний контролирующих организаций, самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии с последующим уведомлением Совета дома о наличии аварии и размере средств, затраченных на ее устранение, с предоставлением сметной документации, а также с последующей отчетностью об использованных денежных средствах на очередном общем годовом собрании.

3.2.8. При возникновении аварийной ситуации, пожара, в случае отсутствия сведений о местонахождении **Собственника**, в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов и МЧС получать доступ в жилое помещение с обязательным составлением акта.

3.2.9. Не производить **Собственникам** перерасчеты платы за коммунальные услуги в тех случаях, когда отсутствие или ограничение подачи услуг произошло по инициативе **Собственника** или (ремонт в помещении и пр.), а также за период временного отсутствия по месту жительства в случае нарушения сроков предоставления подтверждающих документов и по истечении 30 дней с момента истечения срока действия настоящего договора.

3.2.10. В случае непредставления **Собственником** в установленные Управляющей организацией сроки данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих **Собственнику**, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления **Собственником** сведений о показаниях приборов учета.

3.2.12. Фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов (в случае отсутствия индивидуального прибора учета).

3.2.13. В случае выявления факта проживания в квартире, лиц незарегистрированных в установленном порядке и невнесения за них платы за жилищно-коммунальные услуги, после соответствующей проверки и составления комиссионного акта (с участием представителей Управляющей организации, Совета дома, а так же двух **Собственников** дома), сообщить о данном факте в соответствующие органы внутренних дел и производить начисление платы за

жилищно-коммунальные услуги, по данному жилому помещению, по фактически проживающим гражданам.

3.2.14. Запрашивать и хранить копии правоустанавливающих документов на помещение(я) **Собственника**, а также документов, подтверждающих законное пользование помещением(ями) **Собственника** третьими лицами.

3.2.15. Представлять интересы **Собственника** в судах Российской Федерации, в случаях выявления нарушений ненадлежащего использования общего имущества многоквартирного дома, в иных органах и организациях по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, а также совершать в связи с этим все необходимые юридически значимые и иные действия.

3.2.16. Сопровождать иные договоры, заключенные по решению **Собственников** многоквартирного дома. Средства, полученные от заключения таких договоров, аккумулируются на счетах **Управляющей организации** и в последующем реализуются по решению **Собственников** помещений многоквартирного дома.

3.2.17. Направлять **Собственнику** при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.18. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных **Собственником**, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

3.2.19. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям **Управляющей организации**.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью, до 10 (десятого) числа месяца следующего за расчетным, вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятые в соответствии с законодательством.

Поручать вносить платежи, указанные в п.4. статьи 155 ЖК РФ по настоящему Договору нанимателям жилого помещения в случае сдачи жилого помещения внаем по договору социального найма и найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме.

3.3.2. Использовать помещения, находящиеся в его собственности, а также общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с их назначением. 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.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

- не производить перенос инженерных сетей;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- 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, а также не производить капитальный ремонт инженерных сетей в помещении без согласования с **Управляющей организацией**;
- не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- 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;
- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;
- не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;
- информировать **Управляющую организацию** о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

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

3.3.5. Сообщать **Управляющей организации** о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.6. Сообщать **Управляющей организации** сведения о количестве фактически проживающих граждан в принадлежащем ему помещении.

3.3.7. Своевременно сообщать **Управляющей организации** о случаях передачи помещения, находящегося в собственности, по договору аренды третьим лицам.

3.3.8. За свой счет производить текущий ремонт занимаемого помещения, а также ремонт общего имущества в случае его повреждения по своей вине. При производстве ремонтных или иных работ в помещении, находящимся в его собственности, возместить **Управляющей компании** дополнительные расходы на уборку мест общего пользования и пр., в случае, когда деятельность по проведению ремонта, вызвала сильное загрязнение, скопление мусора в местах общего пользования или иной ущерб местам общего пользования.

3.3.9. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний квартирных (индивидуальных) приборов учета и предоставлять **Управляющей организации** в установленные сроки или в заранее согласованное

с **Управляющей организацией** время обеспечить допуск для снятия показаний представителей Управляющей или обслуживающей организаций. При выходе из строя прибора учета немедленно сообщить об этом **Управляющей организации** и сделать отметку в платежном документе.

3.3.10. В случае принятия решения об отказе от услуг **Управляющей организации**, при наличии объективных причин отказаться от услуг **Управляющей организации**, письменно уведомив её об этом за 60 (шестьдесят) дней до предполагаемого срока.

3.3.11. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.4. Собственник имеет право:

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

3.4.2. Требовать перерасчета 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.

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

3.4.4. Требовать от **Управляющей организации** ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. 3.1.22 настоящего Договора.

3.4.5. Пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме, своевременно получать качественные услуги в соответствии с установленными стандартами и нормами, в том числе на незамедлительное устранение аварий и неисправностей.

3.4.6. Получать информацию о рабочих телефонах и адресах аварийной службы, в том числе диспетчеров лифтового хозяйства, сведения о времени работы бухгалтерии **Управляющей организации**, часах приема **Собственника** руководителями и специалистами **Управляющей организации**.

3.4.7. Изменять и (или) расторгать договор управления многоквартирным домом в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

3.4.8. Изменять, вносить изменения и (или) расторгать договор управления многоквартирным домом в порядке, предусмотренном законодательством.

3.4.10. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания **Собственников**.

3.4.11. Вносить предложения по совершенствованию управления, содержания и благоустройства МКД и земельного участка, устранению недостатков деятельности Управляющей организации.

3.4.9. Обращаться с жалобами на действия (бездействия) **Управляющей организации** в государственные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда или иные органы, а также в суд за защитой своих прав и интересов.

3.4.10. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение и общее имущество в многоквартирном доме, предусмотренные законодательством.

4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества определяется в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому **Собственником** помещению, нанимателем помещения, и (или) иными лицами, проживающих в жилом помещении на законных основаниях.

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается на основании решения общего собрания собственников с учетом предложений **Управляющей организации** на срок не менее чем один год.

Изменение размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома осуществляется исходя из предложений **Управляющей организации**, и принятого решения на общем собрании собственников, которое должно состояться не менее чем за 30 дней до даты изменения размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, приведенных в приложениях № 3 к настоящему Договору;

Плата за услуги по управлению многоквартирным домом включена в состав платы за содержание жилого помещения.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги при отсутствии общедомовых и индивидуальных (поквартирных) приборов учета определяется исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных органом государственной власти субъектов Российской Федерации.

4.4. При расчете размера платы за коммунальные услуги применяются Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги, предусмотренные приложением № 2 к настоящему Договору, рассчитывается по тарифам, установленным органами, осуществляющими государственное регулирование тарифов на территории Мурманской области. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги **Управляющая организация** применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующих нормативных правовых актов.

4.6. Изменение размера платы за коммунальные услуги в случае их оказания с ненадлежащим качеством и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, при временном отсутствии Собственников и

пользователей помещений, определяется в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

4.7. Плата за содержание помещения и услуги вносится **Собственником, нанимателем**, иным лицом, пользующимся жилым помещением на законных основаниях, ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежного поручения представленного **Управляющей организацией** не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

4.8. В выставленном платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных услуг; установленные тарифы на коммунальные услуги; размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома с учетом исполнения условий настоящего Договора; сумма перерасчета, задолженности **Собственника** по оплате общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг за предыдущие периоды.

4.9. Неиспользование помещений **Собственником, нанимателем**, не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт многоквартирного дома, а также за предоставленные коммунальные услуги.

4.10. 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, установленном постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

4.11. **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 вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.12. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, за счет **Собственника**.

4.13. Решение (п. 4.12) определяет: необходимость капитального ремонта, срок начала капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

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** не отвечает по обязательствам **Собственника**, не связанных с исполнением настоящего договора. **Собственники** не отвечают по обязательствам **Управляющей организации**,

5.3. **Управляющая организация** несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в силу.

В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту, общего имущества многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги, **Собственник** обязан уплатить **Управляющей организации** пени в размере и в порядке, установленных ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.3. **Управляющая организация** несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.4. **Собственники** несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если вред наступил вследствие не предоставления доступа в принадлежащее им помещение (-я) для проведения аварийных работ.

5.5. **Управляющая организация** не несет ответственность:

- за противоправные действия (бездействия) **Собственников** и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- за последствия аварий, произошедших не по вине **Управляющей организации**, при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- за действия, которые произведены **Управляющей организацией** по решению общего собрания **Собственников**;
- за неисполнение **Собственниками** условий настоящего Договора;

5.6. В случае несанкционированного подключения **Собственника** или пользующимися его Помещением(ями) в многоквартирном доме лицами к внутридомовой инженерной системе минуса индивидуальные или общие квартирные приборы учета **Собственник** обязан уплатить **Управляющей организации** штраф в размере 20 (двадцати) процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу, определенную исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа, действующего на день выявления нарушения, с уплатой суммы коммунальной услуги исходя из норматива потребления.

5.7. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.;
- сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

- надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих органов.

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

6.1. **Управляющая организация** обязана предоставлять по запросу любого **Собственника** помещения в многоквартирном доме в 30-дневный срок документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом. **Собственники** помещений не вправе требовать от **Управляющей организации** сведений, составляющих коммерческую тайну, бухгалтерскую и налоговую отчетность **Управляющей организации**, за исключением документов, предусмотренных постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами".

6.2. Контроль за исполнением обязательств **Управляющей организации** по Договору осуществляется **Собственником** самостоятельно. Недостатки, выявленные **Собственником**, фиксируются в письменном виде (актом) в присутствии уполномоченных представителей **Управляющей организации**.

6.3. Письменные претензии **Собственника** о неисполнении или ненадлежащем исполнении **Управляющей организацией** обязательств по договору управления многоквартирным домом рассматриваются **Управляющей организацией** в 30-дневный срок. **Собственники** вправе направлять копии претензий для осуществления контроля за их исполнением в уполномоченные органы исполнительной власти субъекта РФ и органы местного самоуправления. Предписания, акты, составленные должностными лицами органов государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля с участием представителя **Управляющей организации**, являются обязательными для исполнения. **Управляющая организация** вправе в установленном порядке обжаловать в суде действия и решения органов, осуществляющих государственный жилищный надзор и муниципальный жилищный контроль.

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

7. Срок действия, порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Договор заключается сроком на 3 (три) года и действует с _____ 201__ года по _____ 201__ г.

7.2. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.3. Договор может быть прекращен до истечения срока его действия:

- при ликвидации **Управляющей организации** как юридического лица;
- на основании решения общего собрания **Собственников** о выборе иного способа управления либо иной управляющей организации при условии письменного предупреждения об этом **Управляющей организации** за 60 дней.

8. Особые условия

8.1. При эксплуатации сетей **Управляющая организация** и **Собственник** руководствуются следующим разграничением ответственности:

Электрические сети. В эксплуатационной ответственности **Собственника** помещения находятся: вводной щит с аппаратами защиты и приборами учета, распределительная сеть в помещении. В эксплуатационной ответственности **Управляющей организации** находятся: вводной щит дома, распределительная сеть до электросчетчика помещения. Точной раздела эксплуатационной ответственности является клеймовая коробка электросчетчика.

Система водоотведения. В эксплуатационной ответственности **Собственника** помещения находятся: горизонтальные участки канализационного трубопровода с сантехническим оборудованием и санитарными приборами внутри помещения. В эксплуатационной ответственности **Управляющей организации** находятся: общедомовые горизонтальные и вертикальные участки канализационного трубопровода, выпуски из колодцев наружной сети водоотведения. Точной раздела эксплуатационной ответственности является раструб канализационного тройника на горизонтальном участке трубопровода канализация внутри помещения.

Система холодного и горячего водоснабжения. В эксплуатационной ответственности **Собственника** помещения находятся: распределительная сеть горячего и холодного водоснабжения с приборами учета, сантехническое оборудование и санитарные приборы. В эксплуатационной ответственности **Управляющей организации** находятся: общедомовые приборы учета, разводящие и стояковые трубопроводы холодного и горячего водоснабжения с запорной арматурой на врезках к распределительным сетям помещений. Точной раздела эксплуатационной ответственности системы отопления является запорная арматура на врезках к распределительным сетям помещений.

8.2. 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 в соответствии с законодательством по заявлению одной из **Сторон**.

9. Форс-мажор

9.1. Любая **Сторона**, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью **Сторон** Договора; военные действия; террористические акты и иные независимые от **Сторон** обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов **Стороны** Договора;

отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у **Стороны** Договора необходимых денежных средств.

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

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

10. Заключительные положения

10.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между **Сторонами** по вопросам, не нашедшим своего разрешения в Договоре, будут разрешаться путем переговоров. При неурегулировании спорных вопросов путем переговоров, споры разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой **Стороны**.

10.3. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, **Стороны** будут руководствоваться нормами действующего законодательства РФ обязательными для исполнения.

11. Перечень приложений к договору

Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

- акт о составе и техническом состоянии многоквартирного дома (приложение №1);
- перечень коммунальных услуг, предоставляемых **Собственнику** (приложение №2);
- перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (приложение №3);

12. Юридические, почтовые адреса и реквизиты сторон

Управляющая организация:

ООО «Городская управляющая компания»	
Юридический адрес:	184511, Мурманская область, г. Мончегорск, ул. Комсомольская, 7а
Фактический адрес:	184511, Мурманская область, г. Мончегорск, ул. Комсомольская, 7а
ОГРН	1125107000260
Контактные телефоны:	(81536) 7-22-10; 6-01-88
ИНН/КПП	5107914246 / 510701001
р/сч	40702810141070001008
банк	Мурманское отделение №8627 ОАО «Сбербанк России»
БИК	044705615
Директор _____ /В.Г. Быкова/	

Собственник:

ФИО:	_____
Адрес:	_____
Паспорт:	_____
Основание права собственности	_____
Общая площадь	_____ / _____ /
ФИО:	_____
Адрес:	_____
Паспорт:	_____
Основание права собственности:	_____
Общая площадь:	_____ / _____ /
ФИО:	_____
Адрес:	_____
Паспорт:	_____
Основание права собственности:	_____
Общая площадь:	_____ / _____ /
ФИО:	_____
Адрес:	_____
Паспорт:	_____
Основание права собственности:	_____
Общая площадь:	_____ / _____ /