**ДОГОВОР № \_\_\_\_**

**управления многоквартирным домом**

|  |  |
| --- | --- |
| п. Боровский | «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_\_ года |

**Муниципальное унитарное предприятие «Жилищно-коммунальное хозяйство п. Боровский» (МУП ЖКХ п. Боровский),** именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, в лице директора Иванова Юрия Владимировича, действующего на основании Устава и приказа администрации Тюменского муниципального района № 15-лс от 10.06.2015г., с одной стороны, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемый в дальнейшем **«Собственник»**, уполномоченный на совершение действий по подписанию договора управления с Управляющей организацией (п. 1 ст. 185 ГК РФ), представляющий(ая) интересы Собственников многоквартирного дома по  адресу: Тюменская область, Тюменский район, п. Боровский, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_ (далее по тексту - МКД), на основании Протокола общего собрания собственников от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ года № \_\_\_\_, с другой стороны при совместном упоминании «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

1. **Общие положения.**
   1. При исполнении и толковании настоящего Договора Стороны используют следующие термины:

Понятия **«Собственник»**; **«Управляющая организация»**; **«Общее имущество в многоквартирном доме»** употребляются в настоящем договоре в значении, определенном Жилищным [кодексом](consultantplus://offline/ref=6AF5230411FF65B4D8860ED8BA4D9E8C410FB8EA337A92F550C7BEA2D35047K) Российской Федерации.

**Под лицами, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями признаются:** Собственники жилых помещений и члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их семей, собственники нежилых помещений и/или Владельцы нежилых помещений по иным законным основаниям. В целях настоящего Договора указанные лица именуются пользователями помещений.

**«Совет многоквартирного дома»** - это общественное добровольное объединение граждан (собственников жилья) по месту их жительства в многоквартирном доме, в целях совместного решения социальных проблем в жилищной сфере, развитие доброжелательных отношений между жителями (соседями), создание комфортной среды проживания, осуществление общественного контроля за содержанием и техническим обслуживанием общего имущества многоквартирного дома.

**«Содержание общего имущества в многоквартирном доме»** - минимальный перечень работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего состояния общего имущества многоквартирного дома (в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, ПП РФ от 03.04.2013г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»).

1.2. Договор заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме лица, уполномоченного на совершение действий по подписанию договора управления с Управляющей организацией (а также Дополнительных соглашений), договор заключается с указанным лицом на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом форма договора считается утвержденной собственниками в случае согласования более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме. Условия настоящего Договора устанавливаются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Договор заключается Сторонами на основании:

√ *решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол общего собрания собственников от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_\_\_ года № \_\_).*

1.4. Целью осуществления действий по управлению многоквартирным домом является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, обеспечение условий для решения вопросов пользования, создания, содержания, сохранения и приращения общего имущества в многоквартирном доме.

Цель договора направлена на:

- обеспечение нормативных условий проживания граждан в многоквартирном доме;

- улучшение технического состояния многоквартирного дома до уровня обеспечивающего его соответствие обязательным требованиям технических регламентов и установленных Правительством РФ правил содержания общего имущества в многоквартирном доме;

- повышение комфортности и безопасности проживания граждан в многоквартирном доме по сравнению с уровнем, имеющимся на момент заключения договора управления многоквартирным домом;

- повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме.

* 1. Наименование, адрес, реквизиты расчетного счета и иная контактная информация Управляющей организации указаны в разделе 9 (Реквизиты и адреса Сторон) настоящего Договора.
  2. При исполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

1. **Предмет договора.**

2.1.Настоящий Договор регулирует взаимоотношения Сторон по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

2.2. В соответствии с условиями настоящего Договора Управляющая организация по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.3. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, и границы эксплуатационной ответственности определены в Приложении № 2в соответствиис техническим паспортом на дом, актом осмотра технического состояния многоквартирного дома (Приложение № 8к настоящему договору), сведениями государственного земельного кадастрового учета. Состав общего имущества и граница эксплуатационной ответственности могут быть изменены по результатам межевания земель органами местного самоуправления.

2.4. Управляющая организация обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания гражданам и пользования жилыми/нежилыми помещениями путем оказания услуг по управлению согласно перечня, приведенному в приложениях № 3, 4 к настоящему договору. Изменения в указанный перечень вносятся путем заключения сторонами дополнительного соглашения, к Договору.

Дата, с которой управляющая организация обязана приступить к осуществлению действий по управлению многоквартирным домом указанных в Приложениях № 3,4 к Договору, не может быть позднее тридцати дней со дня подписания Договора.

2.5. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему Содержанию общего имущества в многоквартирном доме Собственников помещений в многоквартирном доме согласно перечню и объему работ определенном Сторонами в приложениях к настоящему договору в объеме фактически собранных денежных средств. Изменения в указанный перечень услуг (работ) вносятся путем заключения сторонами договора дополнительного соглашения.

2.6. Текущий ремонт общего имущества проводятся по решению общего собрания собственников помещений или по решению Совета многоквартирного дома (при условии наделения Совета многоквартирного дома соответствующими полномочиями) для:

- предупреждения преждевременного и устранения физического износа или разрушения общего имущества дома,

- поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов);

- поддержания и восстановления исправности, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования).

При этом Собственники помещений или Совет многоквартирного дома обязаны определить источники финансирования текущего ремонта.

В состав работ не входят работы по ремонту дверей в жилое или нежилое помещение, не являющееся помещением общего пользования, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих помещений.

2.7. Необходимость выполнения Управляющей организацией работ по капитальному и/или текущему ремонтам общего имущества в многоквартирном доме определяется Управляющей организацией с учетом предложений Совета многоквартирного дома и может быть установлена в течение срока действия настоящего договора.

Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, регулируются в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

2.8. Управляющая организация обеспечивает реализацию решения вопросов пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с предложениями Собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с собственными предложениями, а также предложениями третьих лиц.

Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме, в интересах Собственников помещений.

Соответствующие отношения Управляющей организации с собственниками помещений в многоквартирном доме регулируются в порядке, установленном ЖК РФ.

2.9. Наймодатель действует по настоящему Договору в интересах соответствующих граждан - нанимателей и членов их семей.

Отношения, связанные с надлежащим исполнением нанимателями, а также членами их семей обязанностей по надлежащему содержанию жилого помещения, общего имущества многоквартирного дома, соблюдению правил пользования жилыми помещениями и общим имуществом, оплате услуг по Содержанию общего имущества в многоквартирном доме дополнительных работ и услуг, текущего ремонта, а также коммунальных услуг, регулируются нормами действующего законодательства РФ, договорами социального найма и найма жилого помещения, а также Правилами пользования жилыми помещениями, в части, не противоречащей ЖК РФ, а также положениями настоящего Договора, которые доводятся до сведения нанимателей в порядке, установленном настоящим договором.

2.10. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору определяется разделом 6 настоящего Договора.

**3. Права и обязанности сторон.**

**3.1. Управляющая организация** **обязуется:**

3.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом, в сроки, предусмотренные п. 7.1. настоящего Договора.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц оказывать услуги и выполнять работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома в соответствии с перечнем, объемом услуг/работ и условиями их выполнения, установленными в настоящем Договоре, и в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, а также с учетом его состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния, а также геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

3.1.3. Незамедлительно принимать меры по устранению аварий. После получения заявки об аварии работы по ее устранению должны быть начаты незамедлительно (не более трех часов с момента получения заявки). Сроки устранения аварий не должны превышать сроков устранения, установленных действующим законодательством РФ.

3.1.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования.

3.1.5. Осуществлять контроль за качеством технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

3.1.6. Обеспечить ведение учета выполненных работ по Содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.7. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

3.1.8. Обеспечить своевременное информирование пользователей помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление), а также в течение суток с момента аварии - об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий, в порядке, установленном действующим законодательством РФ, путем размещения соответствующей информации одним из следующих способов:

а) на официальном сайте в сети Интернет по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

б) на доске (ах) объявлений в здании Управляющей организации и/или подъездах многоквартирного жилого дома.

3.1.9. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по Содержанию общего имущества многоквартирного дома по настоящему договору (Приложение 9).

3.1.10. В порядке, установленном настоящим Договором, направлять Собственникам жилых и нежилых помещений, нанимателям платежные документы для оплаты услуг, оказываемых по настоящему Договору (Приложение № 12).

3.1.11. Рассматривать в течение 30 дней жалобы, заявления и предложения пользователей помещений, касающиеся предоставления услуг по Содержанию общего имущества в многоквартирном доме и давать по ним полные и исчерпывающие ответы в указанный срок, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков, согласно Приложения № 4. С момента размещения Договора в сети интернет, собственники считаются извещенными о составе общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 2).

3.1.12. Предоставлять собственнику отчет о выполнении условий Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Письменный отчет составляется по форме согласно приложению № **7** к Договору и размещается одним из следующих способов:

а) на официальном сайте в сети Интернет по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

б) на доске (ах) объявлений в здании Управляющей организации и/или подъездах многоквартирного жилого дома.

3.1.13. Информировать пользователей помещений об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в многоквартирном доме, а также общим имуществом, о порядке установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых пользователями помещений коммунальных услуг, об условиях расчетов с пользователями помещений за предоставляемые им услуги по настоящему Договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего Договора, одним из следующих способов:

а) на официальном сайте в сети Интернет по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

б) на доске (ах) объявлений в здании Управляющей организации и/или подъездах многоквартирного жилого дома.

3.1.14. Информировать Собственников помещений об изменении размера платы за жилое помещение в порядке, установленном действующим законодательством РФ, путем размещения соответствующей информации одним из следующих способов:

а) на официальном сайте в сети Интернет по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

б) на доске (ах) объявлений в здании Управляющей организации и/или подъездах многоквартирного жилого дома.

3.1.15. Организовать перерасчет оплаты услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим Договором на условиях и в порядке, установленных законодательством (при оказании услуг в объеме, меньше установленного, либо их ненадлежащего качества).

3.1.16. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.1.17. Разрабатывать и доводить до сведения Собственников 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.

3.1.18. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством РФ.

3.1.19. Порядок осуществление деятельности по вопросам управления многоквартирным домом выполняется согласно Приложения № 3.

**3.2. Управляющая организация имеет право:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника по оплате за жилое помещение, в том числе путем обращения в судебные органы с отнесением расходов на ответчика (госпошлина, услуги юриста, бухгалтера, канцелярские и транспортные расходы и т.д.).

3.2.3. Выступать с инициативой организации и проведения общего собрания Собственников, принимать в них участие без права голосования, подводить итоги и доводить их до сведения Собственников.

3.2.4. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их пользователями помещений не по назначению. В случае выявления данных фактов производить начисления в соответствии с новой площадью помещений (в случае ее изменения).

3.2.5. С согласия Собственников помещений привлекать инвестиции в виде капитальных вложений в общее имущество многоквартирного дома с их последующим возмещением Собственниками.

3.2.6. Устанавливать на Общем имуществе инженерное и иное оборудование, в т.ч. оборудование связи и кабельных линий.

3.2.7. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему договору.

3.2.8. Требовать от Собственников оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором, а также в случаях, установленных Федеральными законами и Договором неустоек (штрафов, пеней).

3.2.9. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, в занимаемое собственником жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.10. Требовать от Собственников и пользователей помещения полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника и (или) членов его семьи, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое/нежилое помещение работников и представителей Управляющей организации (в т.ч. работников аварийных служб).

3.2.11. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

3.2.12. Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

3.2.13. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг:

- без предварительного уведомления Собственника в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо- тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение;

б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения;

- предварительно уведомив Собственника путем письменного предупреждения (уведомления) в случае:

а) неполной оплаты Собственником (нанимателем) жилищно-коммунальных услуг;

б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу Собственников помещений в многоквартирном доме;

в) выявления факта самовольного подключения Собственника (нанимателя) к внутридомовым инженерным системам;

г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

д) использования Собственником (нанимателем) бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого/нежилого помещения;

е) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник (наниматель), угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции субъекта РФ или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствие внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям.

3.2.14. Инвестировать средства в общее имущество (при наличии) с их последующим возмещением Собственниками:

-для предотвращения или ликвидации аварийной ситуации, угрожающей здоровью и (или) безопасности граждан;

-для выполнения предписаний государственных органов надзора (при получении указанных предписаний);

-для исполнения решения общего собрания Собственников, с последующим перевыставлением Собственникам стоимости выполненных работ, услуг и материалов.

3.2.15. В случае привлечения Управляющей организации к административной ответственности за невыполнение ранее выданных предписаний надзорных или контролирующих органов по причине отсутствия денежных средств на лицевом счете дома и непринятия собственниками жилых/нежилых помещений решений о дополнительном финансировании соответствующих работ (услуг), указанных в предписании, Управляющая организация обязана выполнить предписание в сроки, предусмотренные постановлением или вступившим в законную силу судебным актом и выставить сумму административного штрафа и стоимость указанных в предписании работ Собственникам отдельной строкой в квитанциях за следующий месяц.

3.2.16. Использовать средства, полученные за счет сдачи в аренду общего имущества Собственников третьим лицам, для возмещения непредвиденных и плановых затрат на предоставление жилищно-коммунальных услуг, компенсации инвестированных Управляющей организацией в общее имущество дома средств, а также на уплату административных штрафов.

3.2.17. Управляющая организация вправе в счет уменьшения своих обязательств перед третьими лицами (заказчиками, подрядчиками, ресурсоснабжающими организациями), привлеченных к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору, уступить указанным лицам права требования взыскания суммы задолженности собственников жилых/нежилых помещений перед Управляющей организации за жилищно-коммунальные услуги, на основании заключенного договора.

3.2.18. Оказывать Собственнику по его заявлению дополнительные платные услуги, не входящие в перечень, приведенный в Приложении № 6 к Договору (в т.ч. выдавать копию настоящего Договора в печатном варианте).

3.2.19. Прекращать исполнение услуг в соответствии с действующим законодательством РФ, в случае если общая задолженность Собственников многоквартирного дома превышает размер суммарных начислений по дому более чем за 2 месяца.

3.2.20. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований [законодательства](consultantplus://offline/ref=89849C19891547A4F8AD16BC9B7F3B3C0DE4CA866D606A73446DCA1D30C8rCJ) РФ о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета;

для доставки платежных документов потребителям;

для начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов потребителям;

3.2.21. Осуществлять иные права, предусмотренные [законодательством](consultantplus://offline/ref=89849C19891547A4F8AD16BC9B7F3B3C0DE4C58A676F6A73446DCA1D30C8rCJ) РФ.

**3.3.** **Собственники помещений обязуются:**

3.3.1. Использовать помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных действующим законодательством РФ.

Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

3.3.2. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним. Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания имущества общего пользования в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.3. Соблюдать и поддерживать собственное жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет ремонт жилого помещения.

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

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

д) 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;

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

ж) не использовать контейнеры для хранения твердых бытовых отходов для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие отходы;

з) не создавать повышенного шума в жилых (нежилых) помещениях и местах общего пользования;

и) не устанавливать кондиционеры, сплит-системы, спутниковые антенны без согласования с Управляющей организацией и в нарушение порядка пользования общим имуществом.

При нарушении Собственником вышеперечисленных пунктов настоящего Договора, Собственникобязан за свой счет устранить нарушения в сроки, установленные Управляющей организацией, и возместить убытки, а при не устранении нарушений – оплатить расходы Управляющей организации на их устранение, а также штрафные санкции, наложенные на Управляющую организацию по решениям административных органов, вследствие бездействия Собственника.

3.3.5. Соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами и нести ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с Федеральным законом «О пожарной безопасности».

3.3.6. Согласовывать с Управляющей организацией возможность установки в помещении электробытовых приборов высокой мощности.

3.3.7. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.8. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества через аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.9. Извещать Управляющую организацию об изменении числа проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан, площади помещения не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

3.3.10. В случае временного или длительного отсутствии Собственника (нанимателя) сообщить Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), которые могут обеспечить доступ в помещение Собственника на случай проведения аварийных работ при отсутствии Собственника в населенном пункте более 48 часов. При невыполнении Собственником данного обязательства, Управляющая организация вправе в случае аварии инженерных систем осуществлять вскрытие помещения Собственника в установленном порядке при участии правоохранительных органов с составлением соответствующего документа, если Управляющая организацияполагает, что по характеру аварии никакими другими способами ликвидировать ее не представляется возможным.

3.3.11. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, контроля и снятия показаний приборов учета, выполнения необходимых ремонтных работ - в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время. В случае необеспечения доступа (отказа в доступе) в помещение или к коммуникациям ответственность за причиненные убытки возлагается на Собственника, не обеспечившего доступ (отказавшего в доступе).

3.3.12. Своевременно информировать Управляющую организациюв следующих случаях:

1) изменения в составе семьи, контактных данных (для Собственников жилых помещений);

2) изменения технических характеристик помещения, установки приборов учета на предоставляемые жилищно-коммунальные услуги;

3) в иных случаях, влекущих за собой необходимость перерасчета платежей за предоставляемые жилищно-коммунальные услуги.

4) при смене реквизитов (для собственников нежилых помещений).

3.3.13. При отчуждении помещения Собственник обязан письменно уведомить Управляющую организацию в течение 10 (десяти) дней срок с момента регистрации сделки, с приложением к нему копий документов, подтверждающих совершение гражданско-правовой сделки. Собственник помещения при расторжении настоящего договора (продажа, дарение помещения и т.д.) обязуется произвести оплату за жилье и коммунальные услуги вперед до момента переоформления права собственности на нового собственника, и сообщить последнему о необходимости после получения правоустанавливающих документов предоставить их копии в Управляющую организацию, а также ознакомления с настоящим договором.

3.3.14. Ежемесячно, до 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, вносить плату за Содержание общего имущества многоквартирного дома, текущий ремонт соразмерно площади жилого (нежилого) помещения, а также плату за коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), электроснабжение, газоснабжение (при наличии), в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором.

До вселения в принадлежащие собственнику жилые помещения и в случаях не использования Владельцами нежилых помещений нести расходы на Содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также оплачивать услуги отопления жилых и нежилых помещений.

3.3.15. В установленном ЖК РФ порядке согласовать, в том числе и с Управляющей организацией, все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции здания и/или помещения.

3.3.16. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи коммунальных услуг.

3.3.17. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора;

3.3.18. Согласовывать с Управляющей организацией установку/поверку за счет собственных средств индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг (холодного и горячего водоснабжения).

3.3.19. Рассматривать предложения Управляющей организации о распоряжении общим имуществом (сдача в аренду, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств на текущий ремонт общего имущества, а также на иные цели устанавливаемые Собственниками и в течение 15 дней давать мотивированный ответ по ним.

3.3.20. Организовывать и проводить общие собрания собственников помещений по инициативе Собственников, Совета многоквартирного дома, а также по предложению Управляющей организации (в т.ч. по вопросам выполнения работ по капитальному и/или текущему ремонтам общего имущества многоквартирного дома), в порядке, установленном требованиями законодательства РФ.

3.3.21. Выбрать на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме Совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме уполномоченных Собственниками помещений для оперативного решения вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, с делегированием полномочий предусмотренных действующим законодательством РФ, а также правом совместно с Управляющей организацией разрабатывать планы работ и сметы затрат на капитальный и/или текущий ремонты, участвовать в приемке выполненных работ, на проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергоэффективности многоквартирного жилого дома.

3.3.22. Ежемесячно не позднее 25 (двадцать пятого) числа месяца предоставлять в Управляющую организацию показания индивидуальных приборов учета, в т.ч. по тел.: 722-592 (с 8-00 до 12-00; с 13-00 до 16-00); 722-237 (с 8-00 до 22-00).

3.3.23. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным [законодательством](consultantplus://offline/ref=89849C19891547A4F8AD16BC9B7F3B3C0DE4C58A676F6A73446DCA1D30C8rCJ) РФ, в том числе Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

3.3.24. При заключении Договора предоставить Управляющей организации следующие документы:

*- паспорт гражданина РФ (копия), документ, подтверждающий право собственности (копия), технический паспорт (копия) при наличии.*

**3.4.** **Владельцы нежилых помещений обязуются:**

3.4.1. Использовать нежилое помещение в соответствии с условиями настоящего Договора и исключительно по прямому назначению.

3.4.2. Нести возникающие в связи с эксплуатацией помещения расходы, в том числе на оплату ремонта и расходуемых в процессе эксплуатации материалов, поддерживать помещение в исправном состоянии.

3.4.3. Соблюдать правила противопожарной безопасности, а также правила пользования тепловой и электрической энергией.

3.4.4. Содержать в чистоте и порядке часть придомового земельного участка, примыкающую к нежилому помещению (с фасадной стороны и со стороны двора).

3.4.5. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным [законодательством](consultantplus://offline/ref=89849C19891547A4F8AD16BC9B7F3B3C0DE4C58A676F6A73446DCA1D30C8rCJ) РФ.

**3.5. Наймодатель жилых помещений обязуется:**

3.5.1. В целях обеспечения нанимателей и членов их семей услугами по настоящему договору в течение 10 рабочих дней с момента заключения настоящего договора направить нанимателям извещение о выбранной Управляющей организации, порядке и условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных п.п..2.5, 2.6. настоящего договора. Извещение должно содержать информацию о порядке обслуживания нанимателей и членов их семей по настоящему договору с указанием адресов и телефонов Управляющей организации, диспетчерских и дежурных служб, расчетного отдела.

При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора Наймодатель обязан информировать нанимателей о порядке и условиях обслуживания Управляющей организацией, о порядке и условиях оплаты услуг Управляющей организации.

3.5.2. Привлекать представителей Управляющей организации для проведения обследований и проверок санитарного и технического состояния многоквартирного дома и придомовой территории, а также при рассмотрении жалоб и заявлений нанимателей и членов их семей на качество услуг содержания и ремонта общего имущества, а также коммунальных услуг.

3.5.3. Представить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, в срок не позднее 10 (десяти) дней с момента заключения настоящего договора.

3.5.4. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма, после заключения настоящего договора (новых членах семьи нанимателя).

3.5.5.Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным [законодательством](consultantplus://offline/ref=89849C19891547A4F8AD16BC9B7F3B3C0DE4C58A676F6A73446DCA1D30C8rCJ) РФ.

**3.6. Собственники** **вправе:**

3.6.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору, в том числе, требовать получения услуг по Содержанию общего имущества в многоквартирном доме, установленного настоящим договором качества, безопасных для пользователей помещений, не причиняющих вреда их имуществу и имуществу пользователей помещений.

3.6.2. При причинении их имуществу или имуществу пользователей помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

3.6.3. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.6.4. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные приборы учета воды, предварительно согласовав такую установку в порядке, установленном Управляющей организацией.

3.6.5. Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри помещения.

3.6.6. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате жилья и коммунальных услуг (лично или через своего представителя).

3.6.7. Проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ.

3.6.8. Инициировать организацию и проведение общего собрания Собственников по вопросам, связанным с организацией содержания и ремонта общего имущества дома, а также о порядке изменения перечня работ и услуг, с соответствующим изменением размера платы за содержание общего имущества многоквартирного дома, с учетом предложений Управляющей организации.

3.6.9. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего Договора.

3.6.10. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством РФ.

**3.7.** **Собственники и пользователи помещений** **не вправе:**

3.7.1. Производить работы на инженерных сетях дома, отнесенных к общему имуществу дома, без согласования с Управляющей организацией.

3.7.2. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов;

3.7.3. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;

3.7.4. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого помещения;

3.7.5. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;

3.7.6. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

3.7.7. Требовать перерасчета за оказанные услуги в случае нарушения п. 3.3.4. Договора.

1. **Размер и порядок оплаты услуг по настоящему Договору.**

4.1. В состав платы за жилое (нежилое) помещение включаются: плата за Содержание общего имущества в многоквартирном доме (в т.ч. плата за услуги по управлению многоквартирным домом); плата за коммунальные услуги; плату за пользование жилым помещением (плата за наем), для нанимателей.

4.2. Размер платы за Содержание общего имущества в многоквартирном доме (Приложение 6) устанавливается соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество. Размер платы за Содержание общего имущества в многоквартирном доме, принимается на срок не менее чем один год, для обеспечения содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

4.3. Размер платы за Содержание общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в следующем порядке:

На период с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_20\_\_\_г. по «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_20\_\_\_г.: \_\_\_\_\_ руб. без НДС (\_\_\_\_\_ руб. с НДС).

На следующие периоды путем определения размера платы исходя из действующей планово-договорной стоимости работ предыдущего периода и индекса потребительских цен (i) согласно прогнозу Минэкономразвития по состоянию на 01 января и на последующие годы (ежегодно) начиная с 20\_\_\_\_г. с учетом индекса потребительских цен согласно прогнозу Минэкономразвития соответствующего периода.

с «\_\_\_» \_\_\_\_\_20\_\_\_г. по «\_\_\_» \_\_\_\_\_20\_\_\_г. \_\_\_\_\_\_ руб. (без НДС) \* (1+i (по состоянию на 01.01.20\_\_\_г.)) = x руб. (без НДС).

с «\_\_\_» \_\_\_\_\_20\_\_\_г. по «\_\_\_» \_\_\_\_\_20\_\_\_г. x руб. (без НДС) \* (1+i (по состоянию на 01.01.20\_\_\_г.)) = z руб. (без НДС).

с «\_\_\_» \_\_\_\_\_20\_\_\_г. по «\_\_\_» \_\_\_\_\_20\_\_\_г. z руб. (без НДС) \* (1+i (по состоянию на 01.01.20\_\_\_г.)) = y руб. (без НДС).

с «\_\_\_» \_\_\_\_\_20\_\_\_г. по «\_\_\_» \_\_\_\_\_20\_\_\_г. y руб. (без НДС) \* (1+i (по состоянию на 01.01.20\_\_\_г.)) = w руб. (без НДС).

И далее, в случае пролонгации договора управления.

4.4. Собственники в любое время вправе определить на общем собрании размер платы за Содержание общего имущества в многоквартирном доме путем принятия собственниками помещений решения об установлении иного размера платы с учетом дополнительных работ и  услуг, с учетом предложений Управляющей организации.

4.5. Размер платы за текущий ремонт, а также взносов на капитальный ремонт общего имущества, в т.ч. сверх минимального или дополнительного взноса, порядок и период оплаты, а также порядок их изменений устанавливается решением общего собрания Собственников,с учетом предложений Управляющей организации.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным на основании действующего законодательства РФ (в т.ч. Постановлением Правительства № 354 от 06.05.2011г.) и определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии – исходя из утвержденных нормативов потребления коммунальных услуг, с учетом порядка перерасчетов и изменения такой платы.

4.7. Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государст­венного или муниципального жилищного фонда вносят плату жилое помещение в размере, установленном настоящим договором.

4.8. Плата вносится Собственникам/Нанимателями ежемесячно, в срок **до 25 (двадцать пятого) числа месяца,** следующего за расчетным месяцем, на основании платежных документов представляемых Управляющей организацией.

4.9. В случае невнесения платы по настоящему Договору в установленные сроки начисляются пени в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.10. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием для невнесения платы за жилое помещение.

При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в поряд­ке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.11. При предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за содержание жилого помещения подлежит изменению (уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме) в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание жилого помещения, утвержденными постановлением Правительства  РФ от 13.08.2006 № 491, при обращении собственника и(или) лица пользующегося помещением с заявлением в Управляющую организацию, с учетом п. 6.2. Договора.

4.12. Не допускается изменение 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.

4.13. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией не оговоренных настоящим договором работ, возникших, по объективным причинам, в том числе связанным с аварийными ситуациями, произошедшими не по вине Управляющей организации, оплачиваются Собственниками дополнительно.

4.14. При изменении платы за Содержание общего имущества в многоквартирном доме, текущий ремонт, а также за ком­мунальные услуги в период действия договора, заключения дополнительного соглашения сторон о внесении соответствующих изменений в расчеты по настоящему договору не требуется. При расчетах за данные услуги будут применяться новые тарифы и платы с даты введения их в действие, предусмотренного п. 4.3. настоящего договора.

4.15. Прием платежей за услуги осуществляется в кассе Управляющей организации наличными либо по платежным терминалам, путем перечисления на расчетный счет Управляющей организации, а также через банкоматы ОАО «Ханты-Мансийского Банка».

4.16. При неполучении платежного документа, несогласии с начислениями платежей Собственник обязан обратиться в Управляющую организацию.

4.17. Работы и услуги, не определенные условиями настоящего договора, оплачиваются по отдельным тарифам Управляющей организации на основании выставленных счетов.

4.18. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией не оговоренных настоящим договором работ, возникших, по объективным причинам, в том числе связанным с аварийными ситуациями произошедшими не по вине Управляющей организации, оплачиваются Собственниками дополнительно.

4.19. Собственники возмещают Управляющей организации**,** понесенные расходы на изготовление технической документации по многоквартирному дому в случае отсутствия указанной документации на момент принятия дома в управление.

Сумма возмещения таких расходов, приходящаяся на каждого Собственника, определяется Управляющей организацией от общей суммы понесенных расходов пропорционально доле каждого Собственника на общее имущество в многоквартирном доме. Оплата Собственниками указанных в настоящем пункте расходов производится ими на основании выставляемых Управляющей организацией каждому Собственнику соответствующих счетов.

В случае утраты технической документации на многоквартирный дом по вине Управляющей организации, последняя обязана восстановить техническую документацию за свой счет.

4.20. Собственник (владелец) нежилого помещения обязан получать акты об оказании услуг до 5 (пятого) числа месяца следующего за расчетным и подписывать эти акты или направлять письменный мотивированный отказ от их подписания в течение 5 (пяти) дней с момента получения в Управляющей организации. В случае, если в указанный срок Собственникнежилого помещенияне представит подписанный акт или мотивированный отказ от его подписания в Управляющую организацию услуги считаются принятыми и подлежащими оплате по цене, установленной настоящим договором.

4.21. В случае неявки Собственника (владельца) нежилого помещенияили его представителя за получением счетов на оплату и актов об оказании услуг в установленный настоящим договором срок, акты подписываются Управляющей организацией в одностороннем порядке, а услуги считаются принятыми и подлежащими оплате на условиях, определенных договором.

1. **Ответственность сторон.**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управ­ляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Собственников, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

5.2. Управляющая организация вправе взыскать с Собственников жилых/нежилых помещений ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязан­ностей по настоящему договору.

5.3. В случае неисполнения Собственниками жилых/нежилых помещений обязанностей по проведению ремонта занимаемо­го помещения, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственники жилых/нежилых помещений несут перед Управляющей орга­низацией и третьими лицами (другими Собственниками помещений, имуществу которых причинен вред) имущественную ответ­ственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.4. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта в установленном законодательством порядке, Управляющая организация вправе произвести начисление по количеству фактических потребителей.

5.5. Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов орга­низаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, ремонтных работ, указанных в настоящем догово­ре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей органи­зацией и третьими лицами (другими Собственниками помещений).

5.6. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам Собственников жилых/нежилых помещений и нанимателей жилых помещений.

5.7. Собственники жилых/нежилых помещений и наниматели жилых помещений не несут ответственности по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по пору­чению Собственников жилых/нежилых помещений и нанимателей жилых помещений.

5.8. Условия освобождения от ответственности:

5.8.1 Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) 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.

5.9. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный Собственнику из-за недостатков в содержании общего имущества многоквартирного дома, возникших до заключения настоящего Договора, также неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником своих обязательств.

5.10. 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 государственных органов.

5.11. Собственник обременяется ответственностью перед Управляющей организацией в случае приобретения помещения предшествующего собственника, имевшего задолженность жилищно-коммунальные услуги (ст.ст. 8, 158 ЖК РФ) в порядке универсального правопреемства.

**6.** Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией её обязательств по договору.

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего договора осуществляется Собственником и уполномоченным представителем дома путем:

получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве 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;

созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

получения отчета по форме установленной договором, в первом квартале за предыдущий календарный год одним из следующих способов:

а) на официальном сайте в сети Интернет по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

б) на доске (ах) объявлений в здании Управляющей организации и/или подъездах многоквартирного жилого дома.

ознакомления с актом технического состояния многоквартирного дома и перечнем имеющейся технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов;

ознакомления с информацией о деятельности управляющей организации в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;

6.2. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу; неправомерных действий Собственника по требованию любой из Сторон составляется акт о нарушении условий договора, на основании заявления (заявки) собственника и/или пользователя помещения:

6.2.1. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

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

6.2.3. Акт составляется в присутствии Собственника (нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику под расписку.

6.3. Выполнение работ (услуг) / исполнение договора управления/ Управляющей организацией оформляется актом о приемке выполненных работ (оказанных услуг) (Приложение № 10), в последний день месяца, в случае если последний день приходится на выходной или праздничный день, то акт подписывается в последний рабочий день месяца в 8 часов 30 минут у 1 (первого) подъезда многоквартирного дома по адресу: Тюменская область, Тюменский район, п. Боровский, *ул. \_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_.* Со стороны собственников акт о приемке выполненных работ (оказанных услуг) уполномочен(а) подписывать *Собственник квартиры № \_\_\_ – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*. В случае не явки в указанное время или отказа уполномоченным Собственником от подписания указанного акта, составляется акт о неявке собственника или об отказе от подписания, данный факт фиксируется в *присутствии начальника производственного участка Управляющей организации* и любого из собственников многоквартирного дома, в данном случае работы (услуги) считаются принятыми Собственниками многоквартирного домом полностью и в срок, претензий по объему, качеству и срокам оказания услуг не имеют.

6.4. Информация о состоянии переданного в управление общего имущества многоквартирного дома оформляется актом осмотра (Приложение 8), собственники считаются извещенными о состоянии многоквартирного дома с момента размещения Договора в сети Интернет. В случае изменения информации о состоянии общего имущества многоквартирного дома оформляется соответствующий Акт.

**7. Срок действия и расторжение Договора.**

7.1. Настоящий Договор вступил в силу с «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_\_\_ года и действует в течение 5 (пяти) лет.

7.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 1 (один) месяц до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении. Стороны не ограничивают количество таких пролонгаций.

7.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, один экземпляр хранится в Управляющей организации, второй экземпляр передается представителю от собственников, *собственнику квартиры № \_\_\_ – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Договор считается заключенным всеми собственниками многоквартирного дома, на основании Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, *(Протокол общего собрания собственников от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_г. № \_\_\_\_)*, с момента подписания Лицом, уполномоченным Собственниками на подписание настоящего договора.

**7.4. Настоящий договор может быть расторгнут:**

**7.4.1. В одностороннем порядке:**

**а) по инициативе Собственника в случае**:

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложения соответствующего документа;

принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей заверенной копии протокола решения общего собрания и иных документов, подтверждающих правомерность принятого решения;

принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения об отказе от исполнения настоящего Договора, если управляющая организация не выполняет условий Договора. При этом обязательно предоставляются доказательства существенного нарушения условий Договора, а также документы, подтверждающие правомерность принятого общим собранием решения, с оплатой уже оказанных услуг;

**б) по инициативе Управляющей организации**, о чём Собственник должен быть предупреждён не позже, чем за месяц до расторжения настоящего Договора в случае если:

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

собственники помещений в многоквартирном доме на своём общем собрании приняли иные условия Договора, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

собственники помещений не исполняют своих обязательств в части оплаты (задолженность по МКД превышает два расчетных периода) либо своими действиями существенно затрудняют условия деятельности Управляющей организации.

7.4.2. По соглашению сторон.

7.4.3. В судебном порядке по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

7.4.4. В случае смерти собственника - со дня смерти, при отсутствии законного правопреемника, либо зарегистрированных лиц.

7.4.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.4.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, продолжающихся более 2 месяцев подряд.

7.5.Настоящий Договор в случае его расторжения в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через месяц с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случаев смерти Собственника - физического лица или ликвидации Управляющей организации.

7.6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством РФ и условиями настоящего Договора.

7.7. Если после заключения Договора будет принят закон или иной нормативно-правовой акт, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, то применению подлежат правила, содержащиеся в принятом законе или ином нормативно-правовом акте, а настоящий Договор действует в части, не противоречащей новым правилам.

7.8. Расторжение Договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организации затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора Управляющей организацией работ и услуг.

В случае досрочного расторжения настоящего договора по инициативе Собственников, Собственники, обязаны до расторжения договора возместить всю задолженность перед Управляющей организацией, а также покрыть потерянные расходы, связанные с перераспределением доли общеэксплуатационных расходов на период до конца действия договора управления, в том числе за счет средств накопленных на лицевом счете дома, ком­пенсировать фактически произведенные Управляющей организацией затраты, а так же средства направленные Управляющей организацией на инвестирование в общее имущество многоквартирного дома.

7.9. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организаций и Собственниками.

**8. Прочие условия.**

8.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, разрешаются Сторонами путем переговоров.

8.2. В случае, если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора управления, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке.

8.3. Информация о представителях для взаимодействия Управляющей организации и собственников помещений:

- со стороны собственников: граждане входящие в Совет многоквартирного дома (утвержденные решением общего собрания собственников помещений);

- со стороны Управляющей организации, определяются руководителем Управляющей организации, на основании заявления собственников/пользователей помещений.

8.4. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

8.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

**Приложение 1.** Реестр собственников помещений по адресу: Тюменский район, п. Боровский, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_.

**Приложение 2.** Состав общего имущества и граница эксплуатационной ответственности.

**Приложение 3.** Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом.

**Приложение 4**. Перечень коммунальных услуг.

**Приложение 5.** Перечень работ (услуг) по содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома.

**Приложение 6.** Тарифицированный перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту МКД.

**Приложение 7**. Форма отчета по обслуживанию многоквартирного дома.

**Приложение 8**. Форма акта осмотра технического состояния многоквартирного дома.

**Приложение 9**. Форма акта установления факта непредоставления коммунальной услуги или предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества.

**Приложение 10**. Форма акта выполненных работ и(или) оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

**Приложение 11**. Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов.

**Приложение 12**. Форма платежного документа.

8.6. Допуск представителей Управляющей организации в жилое/нежилое помещение для осмотра общего имущества многоквартирного дома осуществляется по жалобам/заявлениям/заявкам собственников/пользователей помещений.

8.7. Собственники дают согласие на сбор, систематизацию, обработку, хранение, запись на электронные носители, уточнение (обновление, изменение) а также передачу третьим лицам для взыскания задолженности за оказанные услуги его персональных данных в целях исполнения договора согласно Федеральному закону «О персональных данных».

8.8. Собственники дают согласие на размещение настоящего Договора на сайте <http://www.borovskiy-adm.ru/zhilishhno-kommunal%27noe-hozjajstvo/zakonodatel%27stvo-v-sfere-ZhKH>.

8.9. Порядок определения размера формирования и использования резервов (на текущий ремонт, резерв на выполнение непредвиденных работ) утверждается по желанию собственников, с учетом предложений/рекомендаций Управляющей организации.

**9. Реквизиты и подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация:**  **МУП ЖКХ п. Боровский** | **Лицо, уполномоченное Собственниками**  **на подписание договора:** |
| 625504, Тюменская область, Тюменский район,  п. Боровский, ул. Островского, д. 5/1  ИНН 7224002712 КПП 722401001  р/с 40702810900030202018  к/с 30101810771620000782 БИК 047162782  Ф-л ЗС ПАО «Ханты-Мансийский банк Открытие»  г. Ханты-Мансийск  код по ОКПО 26144433 код по ОКОНХ 90110  тел /факс (3452)723643, тел.722493  e-mail: MUP- GKHBOR@yandex.ru  Директор МУП ЖКХ п. Боровский  Ю.В. Иванов  М.П. | ФИО:  Телефон:  e-mail: [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_](mailto:nechaevsergei@mail.ru)  Дата и место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Паспорт: серия \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ Выдан: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес: Тюменская область, Тюменский район, п. Боровский, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_, кв. \_\_\_\_  Подпись\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

|  |  |
| --- | --- |
| **Режим работы Управляющей организации:**  пн, ср, чт: с 8:00 до 17:00  вт: с 8:00 до 19:00  пт: с 8:00 до 16:00  Обед: с 12:00 до 13:00 (прием платежей – без обеда)  сб: с 9:00 до 14:45 (только прием платежей) | Аварийно-диспетчерская служба (круглосуточно):  тел. 722-237 |