

Приложение № 4
к конкурсной документации
по проведению открытого конкурса по отбору
управляющей организации для управления
многоквартирным домом 39
по ул. Кирова в городе Нелидово

Проект

Договор управления многоквартирным домом

г. Нелидово

« ____ » _____ 2016 г.

(наименование юридического лица, индивидуальный предприниматель)
именуем _____ в дальнейшем «Управляющая организация», в лице _____, действующего на
(фамилия, имя, отчество руководителя предприятия, индивидуального предпринимателя)
основании _____, с одной стороны,
(устава, доверенности и т.п.)

и _____
(фамилия, имя, отчество гражданина,

наименование юридического лица, муниципального образования, субъекта РФ, Российская Федерация,

при необходимости указать всех собственников помещения(ий) на правах общей долевой собственности)
являющ _____ Собственником (ами) _____

(нежилого (ых) помещения (й), квартир (ы) № _____, комнат (ы) в коммунальной квартире)
общей площадью _____ м², жилой площадью _____ м²
многоквартирного дома по
адресу: _____ (далее – многоквартирный дом),
(индекс, улица, номер дома, номер корпуса)

на основании _____
(документ, устанавливающий право собственности на жилое/нежилое помещение)
№ _____ от « ____ » _____ Г., выданного _____

(наименование органа, выдававшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)
или представитель Собственника в лице _____

(должность, фамилия, имя, отчество представителя)
действующего в соответствии с полномочиями, основанными на _____,
(наименование федерального закона, акта уполномоченного органа либо доверенность, оформленная в соответствии с требованиями ст.ст. 185, 186 ГК РФ или
удостоверенная нотариально)

именуем _____ в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, вместе именуемые далее Стороны,
заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о
нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен по результатам проведенного в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06 февраля 2006 года № 75, открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (протокол конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от « ____ » _____ 2016 года № ____).

1.2. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в Многоквартирном доме.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее – Правила содержания общего имущества) и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (далее – Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения), утвержденными постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам (далее по тексту – Правила предоставления коммунальных услуг), утвержденными постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307, иными положениями законодательства Российской Федерации и Тверской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Администрации Нелидовского района и администрации городского поселения – г. Нелидово.

2. Предмет Договора

2.1. Управляющая организация по заданию Собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории по адресу: _____ предоставлять коммунальные услуги Собственнику и иным лицам, пользующимся помещениями в этом доме¹, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, определяется в соответствии с Правилами содержания общего имущества на основании данных, содержащихся в Акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, и указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Границы общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и имущества каждого Собственника в отдельности устанавливаются в соответствии с Правилами содержания общего имущества. Ответственность за надлежащее техническое и санитарное состояние своего имущества несет каждый Собственник помещения.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. В течение срока действия настоящего Договора предоставлять услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с указанием периодичности выполнения работ и оказания услуг содержится в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Изменения в данный перечень вносятся путем заключения Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме либо в результате действия обстоятельств непреодолимой силы. Если в результате действия обстоятельств непреодолимой силы исполнение Управляющей организацией указанных в Приложении № 2 работ и услуг становится невозможным либо нецелесообразным, Управляющая организация обязана выполнять те работы и услуги, осуществление которых возможно в сложившихся условиях, предъявляя Собственнику счета по оплате фактически оказанных услуг и выполненных работ.

¹ Под иными лицами, пользующимися помещениями в многоквартирном доме, понимаются члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, а также лица, пользующиеся нежилыми помещениями на любых законных основаниях.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и фактически оказанных услуг.

В случае возникновения необходимости проведения не установленных настоящим Договором работ и услуг собственники на общем собрании принимают решение об оплате дополнительных работ с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала проведения дополнительных работ (услуг), необходимых объеме и стоимости работ (услуг), порядке их оплаты.

3.1.2. В течение срока действия настоящего Договора предоставлять Собственнику и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, коммунальные услуги в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

Перечень коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим Договором, приведен в Приложении № 3 к настоящему Договору. Изменения в данный перечень услуг вносятся путем заключения Сторонами дополнительного соглашения.

3.1.3. Выполнять предусмотренные настоящим Договором работы и оказывать услуги лично либо привлекать к выполнению работ и оказанию услуг подрядные организации, имеющие лицензии на право осуществления соответствующей деятельности (если такая деятельность подлежит лицензированию).

3.1.4. Принимать от Собственника, иных лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, плату за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и другие оказываемые по настоящему Договору услуги.

3.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

3.1.6. Вести и хранить техническую документацию и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, вносить в них необходимые изменения. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.7. Рассматривать жалобы (заявления, требования, претензии) Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. В течение 2 рабочих дней с даты получения жалобы (заявления, требования, претензии) направлять заявителю извещение о ее приеме и последующем удовлетворении либо об отказе в ее удовлетворении с указанием причин отказа.

3.1.8. Информировать Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома, путем размещения соответствующей информации в местах, удобных для ознакомления – на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома, а в случае личного обращения – немедленно.

3.1.9. Информировать Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.10. Производить перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 4.2.3. настоящего Договора в случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.11. Информировать в письменной форме Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги не позднее чем за 30 рабочих дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.12. Предоставлять Собственнику и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, следующую информацию:

наименование, место нахождения Управляющей организации (адрес ее постоянно действующего исполнительного органа), сведения о государственной регистрации, режим работы, фамилия, имя и отчество руководителя;

адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской служб;

о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения, о размере тарифов на коммунальные услуги, надбавок к тарифам и реквизитах нормативных правовых актов, на основании которых применяются тарифы;

о порядке внесения и форме платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги;

об объемах, параметрах качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, установленной продолжительности перерывов в оказании услуг и выполнении работ, а также информацию о Правилах содержания общего имущества и Правилах изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения;

о параметрах качества предоставления коммунальных услуг, предельных сроках устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленных законодательством Российской Федерации, а также информацию о Правилах предоставления коммунальных услуг;

сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд;

наименования, адреса и телефоны органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением Правил предоставления коммунальных услуг, Правил содержания общего имущества и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Указанная информация размещается на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, и вблизи жилых домов, а также на доске объявлений в помещении Управляющей организации в месте, доступном для всех потребителей.

3.1.13. Обеспечивать по требованию Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, выдачу в день обращения копии из финансового лицевого счета и (или) выписки из домовой книги и иных предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации документов.

3.1.14. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.15. Согласовывать с Собственником и иными лицами, пользующимися помещениями в многоквартирном доме, время доступа в помещение не менее чем за 3 дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения, в котором указываются:

предполагаемые дата и время проведения работ;

номер телефона, по которому Собственник и иные лица, пользующиеся помещениями в многоквартирном доме, вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней с момента получения уведомления;

вид работ, который будет проводиться;

сроки проведения работ;

должность, фамилия, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

3.1.16. По требованию Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платежей с учетом соответствия качества выполняемых работ и предоставляемых услуг требованиям законодательства Российской Федерации, а также правильность начисления установленных неустоек (штрафов, пеней).

3.1.17. На основании заявки Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, направлять своего работника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.18. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.19. Не допускать проникновения посторонних лиц в чердачные и подвальные помещения, включая технические этажи.

3.1.20. За 30 дней до прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением им документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо при выборе Собственниками непосредственного управления многоквартирным домом одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в доме, а также произвести выверку расчетов по платежам, внесенным Собственниками помещений в Многоквартирном доме в счет обязательств по настоящему Договору.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы (не связанные с содержанием и ремонтом общего имущества) по договорам, заключаемым с Собственниками и иными лицами, пользующимися помещениями в многоквартирном доме.

3.2.2. В установленном законодательством Российской Федерации порядке взыскивать с Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, задолженность по оплате за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

3.2.3. В установленном нормативными правовыми актами порядке приостановить предоставление коммунальных услуг тем Собственникам и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, которыми допущена просрочка внесения платы за коммунальные услуги.

3.2.4. Требовать в соответствии с частью 4 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации от Собственника в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, внесения им оставшейся части платы в согласованном порядке.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Поддерживать принадлежащие ему помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, производить за свой счет ремонт помещений, соблюдать права и законные интересы других Собственников и иных лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, технические, противопожарные и санитарные правила, а также Правила содержания общего имущества.

3.3.2. Возмещать вред, причиненный имуществу других Собственников и иных лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, либо общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.3. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

3.3.4. В случае, если помещения оборудованы приборами учета потребления холодной воды:

3.3.4.1. Обеспечивать после вступления в действие настоящего Договора доступ работников Управляющей организации к приборам учета для опломбирования и снятия первичных показаний и далее - для периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям.

3.3.4.2. Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета.

3.3.4.3. Вести учет потребляемой холодной воды.

3.3.4.4. При обнаружении неисправностей приборов учета немедленно сообщать об этом Управляющей организации.

3.3.4.5. Не нарушать пломбы на приборах учета, не демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

3.3.5. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в Многоквартирном доме и на придомовой территории немедленно сообщать о них в соответствующую аварийную службу и Управляющую организацию.

3.3.6. Предоставлять Управляющей организации следующую информацию:

- об изменении количества проживающих в помещении граждан в течение 2 дней, в том числе о лицах, вселившихся в качестве временно проживающих граждан на срок более 5 календарных дней;
- о лицах (номера контактных телефонов, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями в Многоквартирном доме, на случай проведения аварийных работ;

- о предстоящем переустройстве и (или) перепланировке жилых помещений.

3.3.7. 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 помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.

3.3.8. Переустройство и (или) перепланировку жилого помещения производить в соответствии с установленным действующим законодательством Российской Федерации порядком.

3.3.9. Соблюдать следующие требования:

- не использовать приборы, оборудование и иные бытовые машины с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения;

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

- не присоединяться самовольно к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на Многоквартирный дом либо в технический паспорт помещения;

- не увеличивать самовольно поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте помещения;

- 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 в Многоквартирном доме;

- не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования.

3.3.10. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в том числе 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. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственников, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в соответствии с пунктом 4.2.2. настоящего Договора.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в соответствии с пунктом 4.2.3 настоящего Договора.

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

3.4.6. Требовать от Управляющей организации предоставления ежегодного отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 6.2. настоящего Договора.

3.4.7. Производить переустройство и (или) перепланировку жилых помещений в соответствии с установленным действующим законодательством Российской Федерации порядком.

3.4.8. Предоставлять помещения в наем, пользование, аренду или на ином законном основании физическим или юридическим лицам с учетом требований гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

4. Расчеты по договору

4.1. Порядок определения цены договора:

Цена настоящего Договора устанавливается по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирным домом равной размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанной в конкурсной документации по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, и составляет **19 рублей 20 копеек**.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме.

4.2. Порядок определения платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги:

4.2.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги для Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями в Многоквартирном доме, включает:

- плату за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанные в Приложении № 2 к настоящему Договору;

- плату за коммунальные услуги, указанные в Приложении № 3 к настоящему Договору.

Плата за услуги по управлению Многоквартирным домом включена в состав платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.2.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения.

Собственники несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с долями в праве общей долевой собственности на это имущество.

Собственники оплачивают услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, перечень которых с указанием периодичности выполнения и стоимости установлен Приложением № 2 к настоящему Договору на основании результатов проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации.

В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Собственник вправе оплачивать только фактически выполненные работы и оказанные услуги.

Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производится в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.2.3. Плата за коммунальные услуги.

Управляющая компания производит начисления платы за коммунальные услуги с даты заключения собственниками или нанимателями договора мены или договора социального найма.

Размер платы за коммунальные услуги при отсутствии общедомовых и индивидуальных (поквартирных) приборов учета определяется исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в установленном порядке.

Размер платы за коммунальные услуги, предусмотренные Приложением № 3 к настоящему Договору, рассчитывается по тарифам, установленным органами, осуществляющими государственное регулирование тарифов на территории Тверской области, а также нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования «Нелидовский район Тверской области, принятыми в пределах своей компетенции.

В порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, один раз в год (по услуге отопления) или один раз в квартал (по услугам холодного и горячего водоснабжения и водоотведения) производится перерасчет размера платы исходя из определенного расчетным путем количества фактически потребленного коммунального ресурса.

Изменение размера платы за коммунальные услуги в случае оказания их ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производится в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.2.4 Плата за товары и услуги организаций коммунального комплекса, получаемые Собственником по договорам, заключенным непосредственно с соответствующими организациями, вносится Собственником в такие организации в установленном соответствующими договорами порядке.

4.3. Порядок внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги:

4.3.1. Обязанность по внесению платы:

- за содержание и ремонт жилого помещения возникает у Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, с момента начала срока действия настоящего Договора (с «___» _____ 20__ г.).

- за коммунальные услуги возникает у Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, с момента заключения договора мены или договора социального найма.

Уклонение от подписания настоящего Договора не освобождает Собственника от обязанности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Внесение платы за выполненные Управляющей организацией работы и оказанные услуги (не связанные с содержанием и ремонтом общего имущества) отдельным Собственникам и (или) иным лицам, пользующимся помещениями в Многоквартирном доме, осуществляется в порядке и размере, установленном соглашением между Собственником и (или) иными лицами, пользующимися помещениями в Многоквартирном доме, заказавшими выполнение соответствующих работ или услуг, и Управляющей организацией.

4.3.2. Обязанность по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги возникает у нанимателей или иных лиц, пользующихся помещениями в Многоквартирном доме, в соответствии с договорами, на основании которых возникает право пользования помещениями. Если размер внесенной нанимателем или иными лицами, пользующимися помещениями в Многоквартирном доме, платы меньше платы, установленной для Собственников помещений настоящим Договором, Собственник переданного в пользование помещения обязан внести Управляющей организации по ее требованию оставшуюся часть платы в согласованном порядке.

4.3.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги Собственник и иные лица, пользующиеся помещениями в Многоквартирном доме, вносят Управляющей организации _____.

(указать способ внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги)

Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.3.4. Неиспользование помещений Собственником и (или) иными лицами, пользующимися помещениями в Многоквартирном доме, не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

При временном отсутствии Собственника и (или) иного лица, пользующегося помещениями в Многоквартирном доме, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.3.5. Собственник и (или) иные лица, пользующиеся помещениями в Многоквартирном доме, имеющие в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации право на меры социальной поддержки, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, исходя из размера платы, рассчитанной с учетом меры социальной поддержки.

4.3.6. Собственник и (или) иные лица, пользующиеся помещениями в Многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент

оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.3.7. В случае если при устранении угрозы жизни и здоровью граждан, предотвращении ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы оказаны услуги и выполнены работы ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Собственник и (или) иные лица, пользующиеся помещениями в Многоквартирном доме, не вправе требовать изменения размеры платы за содержание и ремонт жилого помещения.

5. Ответственность Сторон

5.1. Управляющая организация несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Факт оказания услуг и выполнения работ, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, устанавливается в порядке, предусмотренном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и Правилами предоставления коммунальных услуг.

5.2. Собственник, а также иные лица, пользующиеся помещениями в Многоквартирном доме, отвечают за ненадлежащее исполнение своих обязательств перед Управляющей организацией в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

6. Порядок и формы осуществления контроля за выполнением обязательств Управляющей организацией

6.1. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу Собственника в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по настоящему Договору. К числу таких документов относятся:

- справки об объемах фактически выполненных работ и оказанных услуг;
- справки о сумме собранных с собственников помещений денежных средств в счет оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения;
- справки о наличии и размере задолженности Управляющей организации перед ресурсоснабжающими организациями;
- справки о сроках выполнения отдельных видов работ и услуг, предусмотренных настоящим Договором;
- сведения о номерах рабочих телефонов и адресах аварийной службы, сведения о времени работы бухгалтерии Управляющей организации, часах приема собственников и иных лиц, пользующихся помещениями в Многоквартирном доме, руководителями и специалистами Управляющей организации.

Собственник не вправе требовать от Управляющей организации предоставления сведений, составляющих коммерческую тайну, бухгалтерскую и налоговую отчетность Управляющей организации.

6.2. Собственник вправе за 15 дней до окончания срока действия настоящего Договора ознакомиться в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах Многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, с ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении настоящего Договора, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

6.3. Письменные претензии Собственника о неисполнении или ненадлежащем исполнении Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору рассматриваются Управляющей организацией в течение 2 рабочих дней. Собственник вправе направлять копии претензий для осуществления контроля за их исполнением в органы государственного надзора и контроля. Предписания, акты являются обязательными для исполнения. Управляющая организация вправе в установленном порядке обжаловать в суд действия и решения органов, осуществляющих государственный надзор и контроль.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.2.2. В одностороннем порядке по инициативе Собственника:

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

на основании решения Общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, если Управляющая организация не выполняет условия настоящего Договора.

7.2.3. По соглашению сторон.

7.2.4. В судебном порядке.

7.2.5. По обстоятельствам непреодолимой силы.

7.3. Обязательства по настоящему Договору прекращаются:

7.3.1. В случае смерти Собственника, со дня смерти.

7.3.2. В случае ликвидации Управляющей организации.

8. Срок действия Договора

8.1. Договор заключается сроком на 3 года и действует с «__» _____ 20__ г.

Собственник, уклоняющийся от заключения настоящего Договора, на основании статьи 445 Гражданского кодекса РФ может быть понужден к его заключению в судебном порядке по требованию Управляющей организации. Права и обязанности у Собственника и Управляющей организации возникают с указанной в настоящем пункте Договора даты, независимо от того, подписан ли Договор всеми Собственниками.

8.2. Срок действия Договора продлевается на 3 (три) месяца, если:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления Многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса РФ, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

- товарищество собственников жилья, жилищный кооператив либо иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе соответствующего способа управления Многоквартирным домом;

- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления Многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 3 года после заключения договоров управления Многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договора (договоров) управления Многоквартирным домом или с иного установленного договором срока не приступила к его выполнению;

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления Многоквартирным домом на основании открытого конкурса, не приступила к исполнению договора управления Многоквартирным домом в установленный условиями конкурса срок.

9. Перечень приложений к Договору

Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- Состав общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 1);

- Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 2);

- Перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в многоквартирном доме (Приложение № 3).

10. Юридические адреса и реквизиты Сторон

Управляющая организация

Собственник

Тел. _____
Р/сч _____
в банке _____
БИК _____
К/сч _____
ИНН _____
КПП _____

Приложение № 1
к договору управления
многоквартирным домом

Состав общего имущества в многоквартирном доме

№ _____ по улице _____ г. _____

(Для определения состава общего имущества в многоквартирном доме используется Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса)

Приложение № 2
к договору управления
многоквартирным домом

**Перечень работ и услуг
по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

№ _____ по улице _____ г. _____

(Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту определяется в соответствии с результатами открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом).

Приложение № 3
к договору управления
многоквартирным домом

**Перечень коммунальных услуг,
предоставляемых собственникам помещений в многоквартирном доме**

№ _____ по улице _____ г. _____

(Перечень коммунальных услуг определяется наличием в многоквартирном доме внутридомовых инженерных систем, позволяющих предоставлять собственникам коммунальные услуги по холодному водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, отоплению).