

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

(между управляющей компанией и собственником помещения)

г. Невьянск

«___» _____ 20__ г.

Собственник помещения (**жилого, нежилого**) _____, действующий от своего имени,

_____ , расположенного в многоквартирном доме по адресу _____ (далее – многоквартирный дом), именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий на основании свидетельства о регистрации права собственности

№ _____ от _____, с одной стороны, и **ООО «Управляющая Компания Дирекция Единого Заказчика»**, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице директора **Долгорукова Ивана Сергеевича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые совместно Стороны, заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным домом (далее – настоящий Договор).

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. **Собственник** – лицо, владеющее на праве собственности помещением по вышеуказанному адресу, в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.2. **Управляющая организация** – организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и организации предоставления жилищных и коммунальных услуг.

1.3. **Исполнители** – организации различных форм собственности, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, тепло-, водоснабжению, канализованию, электроснабжению.

В отношениях с Исполнителями Управляющая организация действует от своего имени и за счет Собственника.

1.4. **Общее имущество в многоквартирном доме** – принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и околodomовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на строение № _____ от _____ г. (Приложение №4)

1.5. Иные термины, содержащиеся в данном договоре, понимаются в их значении, соответствующем законодательству РФ.

1.6. Настоящий Договор заключен в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечения сохранности, управления, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

1.7. Настоящий Договор заключен на основании _____ собственников многоквартирного дома от «___» _____ 20__ г., (либо протокола открытого конкурса от «___» _____, проведенного

(наименование органа местного самоуправления)

1.8. Условия настоящего Договора определены собранием собственников многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

1.9. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является высшим органом управления данного многоквартирного дома. Между общими собраниями собственников помещений управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая организация на условиях, установленных общим собранием.

1.10. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме надлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 г. № 307 и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими жилищные отношения.

1.11. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома на момент заключения настоящего Договора отражены в Акте оценки технического состояния (Приложение №1).

Акт оценки технического состояния жилого дома составляется при передаче дома в управление Управляющей организацией, а также при расторжении настоящего Договора по любому из оснований.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственник поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательства совершать от имени и за счет Собственника все необходимые юридические и фактические действия направленные на выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Собственник выплачивает Управляющей компании вознаграждение в соответствии с условиями настоящего Договора

2.3. Перечень коммунальных ресурсов, которые подают в помещение Собственника ресурсоснабжающих организаций, и перед которыми отстаивает интересы Собственника Управляющая компания по бесперебойной подаче коммунальных ресурсов надлежащего качества и в объемах, необходимых Собственнику, приведены в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.4. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме принимается соответствующим перечню, принятым органами местного самоуправления и приведен в Приложении №3.

Перечень услуг и работ по настоящему Договору может быть изменен в соответствии с изменением законодательства или решением общего собрания Собственников, путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору, составленного в 2-х экземплярах и подписанного обеими сторонами.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Обязанности Сторон:

3.1.1. Содержать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, а также санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

3.1.2. Создавать и обеспечивать благоприятные и безопасные условия для проживания граждан, функционирования расположенных в нежилых помещениях многоквартирного дома организаций.

3.2. Обязанности Собственника:

3.2.1. Использовать помещения, находящиеся в его собственности, а также общее имущество в многоквартирном доме и придомовой территории в соответствии с их назначением.

3.2.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

3.2.3. Своевременно в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений, оплачивать предоставленные ему по настоящему Договору услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.2.4. Обеспечивать доступ в принадлежащее (-ие) на праве собственности помещение(-я) для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, устранения аварий и контроля имеющих соответствующие полномочия работников Управляющей организации и должностных лиц контролирующих организаций.

3.2.5. Незамедлительно сообщать в Управляющую организацию об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

3.2.6. За свой счет производить текущий ремонт и ремонт занимаемого помещения, а также ремонт общего имущества в случае его повреждения по вине Собственника.

3.2.7. Своевременно осуществлять проверку приборов учета и предоставлять Управляющей организации в установленные сроки их показания.

3.2.8. При планировании отсутствия в жилом помещении на срок более 2-х суток перекрывать все отсечные вентили на трубопроводах горячей и холодной воды, отключать от сети электробытовые приборы. Предоставлять

вить Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения Собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае непредставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам и их имуществу.

3.2.9. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

3.2.10. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 28.04.2005 г. № 266.

3.2.11. Не производить, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организацией.

3.2.12. Не заключать аналогичных договоров с другими лицами, а также воздерживаться от осуществления самостоятельной деятельности, аналогичной той, которая составляет предмет настоящего Договора, при условии добросовестного выполнения Управляющей организации своих обязательств.

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

Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи.

Иное лицо (Наниматель), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, несет обязанности и ответственность, имеет права в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

3.2.14. Уведомлять Управляющую компанию в 10-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, возникновении или прекращении права на льготы, о сдаче жилого помещения в наём и поднаём.

3.2.15. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

3.3. Обязанности Управляющей организации:

3.3.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и законодательством. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме (в том числе и услуги по управлению домом) в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников.

3.3.2. Организовывать предоставление коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 г. № 307:

- а) заключать от имени Собственника договоры с организациями – поставщиками коммунальных услуг;
- б) контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядчиками;
- в) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов.

3.3.3. Организовывать выполнение работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491:

а) проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и заключать с ними от имени и за счет Собственника договоры, либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества самостоятельно;

б) контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядчиками;

в) принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с подрядчиками договорам;

г) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;

д) осуществлять подготовку и представлять Собственнику предложения: по постановке дома на капитальный ремонт; по перечню и срокам проведения работ по капитальному ремонту и смете на их проведение; по размеру платежа за капитальный ремонт для каждого собственника помещения; по переселению собственников и нанимателей из подлежащего капитальному ремонту помещения в помещения маневренного фонда на время капитального ремонта, если работы по ремонту не могут быть проведены без выселения, а также предложения по предоставлению гражданам другого помещения, если жилое помещение, занимаемое в подлежащем капитальному ремонту доме, не может быть сохранено в результате такого ремонта;

е) осуществлять подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;

ж) обеспечивать аварийно-диспетчерское (аварийное) обслуживание многоквартирного дома.

з) принимать меры к обязательному предварительному письменному уведомлению граждан о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри помещений, их ремонта или замены, согласовывать сроки проведения указанных работ;

и) проводить в установленные сроки технические осмотры многоквартирного дома и корректировать данные, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

3.3.4. Представлять интересы Собственника, связанные с управлением многоквартирного дома, в государственных органах и других организациях.

3.3.5. Обеспечивать сохранность и надлежащее использование объектов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.

3.3.6. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией действий, сделок в целях исполнения настоящего Договора.

3.3.7. Обеспечить Собственника информацией об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а также общего имущества, а также об организациях – поставщиках коммунальных и иных услуг.

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

3.3.9. Производить начисление, сбор, перерасчет платежей за жилищные, коммунальные и прочие услуги в порядке и сроки, установленные законодательством, представляя к оплате Собственнику счет в срок до _ 15 _ числа месяца, следующего за расчетным, самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц и контролировать исполнение ими договорных обязательств.

3.3.10. Перечислять организациям в порядке и сроки, установленные заключенными договорами, принятые у Собственника денежные средства в уплату платежей за предоставленные ими услуги.

3.3.11. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг физических и юридических лиц – не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере.

3.3.12. Ежегодно знакомить со сметой доходов–расходов уполномоченного представителя Собственников в течение 10 рабочих дней после установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества.

3.3.13. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника и иных Нанимателей и принимать соответствующие меры в установленные сроки.

3.3.14. Представлять уполномоченному общим собранием Собственнику отчеты о выполнении настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.15. Выполнять предусмотренные настоящим Договором обязанности надлежащим образом и своевременно, руководствуясь указаниями Собственника. Указания Собственника должны быть правомерными, осуществимыми и конкретными.

3.3.16. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. Собственник имеет право:

4.1.1. Пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме, своевременно получать качественных жилищных и коммунальных услуг в соответствии с установленными стандартами и нормами, в том числе на незамедлительное устранение аварий и неисправностей.

4.1.2. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за жилищно-коммунальные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг, в порядке установленном постановлением Правительством Российской Федерации.

4.1.3. В установленном порядке требовать возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации .

4.1.4. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а также общего имущества, а также об организациях - поставщиках коммунальных и иных услуг.

4.1.5. Знакомиться с заключенными в целях реализации настоящего Договора Управляющей организацией договорами.

4.1.6. Получать ежегодный отчет о выполнении условий настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.1.7. Сообщать Управляющей организации об имеющихся возражениях по представленному отчету в течение _ 5 _ дней после его представления. В случае если в указанный срок возражения не будут представлены, отчет Собственником считается принятым.

4.1.8. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принятии решений при изменении планов работ.

4.1.9. В случае необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

4.1.10. Обращаться с жалобами на действия или бездействие Управляющей компании в государственные органы, осуществляемые контроль и сохранностью жилищного фонда или иные органы, а также на обращение в суд за защитой своих прав и интересов.

4.1.11. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей компании по настоящему Договору путем создания ревизионной группы из числа собственников. Требовать от Управляющей компании в десятидневный срок предоставлять письменные ответы, связанные с исполнением настоящего Договора.

4.1.12. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего Договора или его расторжения на общем собрании собственников, в порядке, установленном законодательством.

4.1.13. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение в многоквартирном доме, предусмотренные законодательством.

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Заключать договоры с третьими лицами на выполнение работ, оказания услуг в целях исполнения обязанностей, предусмотренных Договором.

4.2.2. В установленном законом порядке требовать возмещения убытков, понесенных им в результате нарушения Собственником обязательств по настоящему Договору.

4.2.3. Требовать от Собственника возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в многоквартирном доме. По решению общего собрания Собственников инвестировать средства в общее имущество дома с их последующим возмещением Собственниками

4.2.4. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

4.2.5. По решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома сдавать в аренду жилые, подвальные, чердачные помещения, мансарды. Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома.

4.2.6. Вносить предложения общему собранию собственников помещений по размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, сроку начала капитального ремонта, необходимому объему работ, стоимости материалов, порядку финансирования ремонта, срокам возмещения расходов и другие предложения, связанные с проведением капитального ремонта.

4.2.7. Средства, полученные за счёт экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчёт платежей и др.), до конца финансового года оставлять на своём расчётном счёте. А при составлении сметы расходов на следующий год направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных и коммунальных услуг по содержанию и текущему ремонту, оплату работ по капитальному ремонту, компенсацию инвестированных Управляющей компанией в общее имущество средств, возмещение убытков по деликатным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям.

4.2.8. Требовать от Собственника своевременного внесения платы за оказываемые услуги.

4.2.9. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилищно-коммунальные услуги. Производить перерасчёт платы за коммунальные ресурсы в случае выявления проживания ненадлежащее зарегистрированных жильцов.

4.2.10. Осуществлять целевые сборы по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

4.2.11. В случае не предоставления Собственником или Нанимателями до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.

4.2.12. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.2.13. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб не чаще 1 раза в 6 месяцев.

4.2.14. Осуществлять контроль деятельности подрядных организаций, осуществляющих предоставление работ и услуг по содержанию общего имущества, коммунальных услуг и их соответствия условиям договоров.

4.2.15. Иные права, предусмотренные законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством и настоящим Договором. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению собственников.

5.2. Собственник несет ответственность:

5.2.1. За ущерб, причиненный Управляющей организации в результате противоправных действий в период действия настоящего Договора;

за ущерб, причиненный Управляющей организацией в результате судебных решений по искам третьих лиц, в том числе ресурсоснабжающих организаций.

5.2.2. За не своевременное и/или не полное внесение платы по настоящему Договору путем уплаты Управляющей организации пени в размере одной трехсотой 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.

5.2.3. За причиненные Управляющей организации убытки в случае проживания в жилых помещениях лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесении за них платы за жилищно-коммунальные услуги.

5.2.4. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при выявлении факта порчи общего имущества в многоквартирном доме или порчи имущества других собственников при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных разделом 3.2. настоящего Договора

5.3. Управляющая организация несет ответственность:

5.3.1. За ущерб, причиненный Собственнику в результате ее действий или бездействия, в размере причиненного ущерба.

5.3.2. По сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями.

5.3.3 За организацию и соответствие предоставляемых услуг требованиям нормативных правовых актов.

5.4. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику ее действиями (бездействием), совершенными во исполнение решений Общего собрания Собственников дома, при условии, что данные решения приняты не по предложению Управляющей организации.

5.5. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный Собственнику из-за недостатков в содержании общего имущества возникших до заключения настоящего Договора; также неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником своих обязательств, в частности из-за недостатка средств на содержание и ремонт общего имущества уплачиваемых Собственником.

6. ФОРС – МАЖОР

6.1. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если невыполнение настоящего Договора явилось следствием непреодолимой силы, возникшее после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

6.2. Управляющая организация не несёт ответственности и не возмещает убытки и причинённый ущерб общему имуществу если он возник в результате: противоправных действий, актов вандализма, поджога, краж и пр., а так же аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и невозможности последнего предусмотреть или устранить причины аварии.

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

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

7. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

7.1. Цена договора определяется как сумма платы за помещение и коммунальные услуги, предусмотренные Приложениями 2, 3, и дополнительные услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

плату за коммунальные услуги, включающему в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, электро-снабжение, газоснабжение, отопление.

7.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, определяется на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год. При отсутствии соответствующего решения Собственников **размер указанной платы рассчитывается по тарифам, установленным органами местного самоуправления.**

7.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

7.4. Собственник вносит плату на расчетный счет Управляющей организации.

7.5. Оплата производится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее _ 15 _ числа месяца, следующего за расчетным

7.6. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных настоящим Договором, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

7.7. При предоставлении жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за жилищно-коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

7.8. Не использование собственниками помещений своих помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. 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.

7.9. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией работ и услуг, неурегулированных настоящим Договором, в т.ч. возникшие по объективным причинам, вызванным инфляцией, аварийными ситуациями, изменением законодательства, происшедшими не по вине Управляющей организации, оплачиваются Потребителем дополнительно.

8. КОНТРОЛЬ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

8.1. Контроль Собственника за деятельностью Управляющей организации включает в себя:

8.1.1. Представление Собственнику информации о состоянии переданного в управление жилищного фонда и состояния общего имущества.

8.1.2. Контроль целевого использования Управляющей организацией денежных средств, платежей за жилищно-коммунальные услуги, поступающих от Собственников.

8.1.3. Отчет Управляющей организации о выполнении настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Отчет предоставляется уполномоченному общим собранием Собственнику.

8.2. Контроль за исполнением обязательств Управляющей организации по настоящему Договору осуществляется Собственником самостоятельно через уполномоченного общим собранием Собственника и (или) ревизионной группой (комиссией) созданной из числа собственников.

8.3. Оценка качества работы Управляющей организации осуществляется на основе следующих критериев.

8.3.1. Своевременное осуществление платежей по договорам с подрядными организациями.

8.3.2. Наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту жилищного фонда.

8.3.3. Осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом поставляемых жилищно-коммунальных услуг.

8.3.4. Снижение количества жалоб Собственников на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния общего имущества в многоквартирном доме.

8.3.5. Уровень сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочих платежей.

8.3.6. Своевременность и регулярность представляемой Собственникам планов, отчетов, информации о состоянии и содержании переданного в управление дома.

8.4. Недостатки, выявленные Собственником или ревизионной группой, фиксируются в письменном виде (актом) в присутствии уполномоченных представителей Управляющей организации.

Недостатки, указанные в акте, а также предложения Собственников по устранению этих недостатков, рассматриваются Управляющей организацией в течение 10 календарных дней с момента получения акта.

Управляющая организация в течение 10 календарных дней с момента получения акта, вправе организовать обсуждение недостатков и предложений по их устранению на общем собрании Собственников с участием своего представителя.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

9.2. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в порядке, установленном законодательством.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания настоящего договора более чем 50% Собственников, и после подписания Управляющей организацией Акта оценки технического состояния жилого дома составленного при передаче дома в управление.

10.2. Настоящий Договор заключен **на срок 3 (Три) года**.

10.3. Настоящий Договор может быть изменен или прекращен по письменному соглашению сторон, а также в других случаях, предусмотренных законодательством. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

10.4. При расторжении в одностороннем порядке, по инициативе Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, в случае несоблюдения Управляющей организацией своих обязанностей, с обязательным уведомлением Управляющей организации об этом не позже чем за три месяца.

10.5. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким Договором.

10.6. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон.

11.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного Общего собрания под роспись либо помещением информации на доске объявлений у входных дверей подъездов или сообщениями в почтовые ящики.

11.3. Внеочередное Общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения. Собственники помещений предупреждаются о проведении внеочередного Общего собрания заказными письмами с уведомлением. Расходы на организацию внеочередного Общего собрания несет инициатор его созыва.

11.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

11.5. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, стороны будут руководствоваться действующим законодательством.

11.6. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются Приложения: 1, 2, 3, 4.

12. ПОЧТОВЫЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

УК	СОБСТВЕННИК:
ООО «Управляющая Компания Дирекция Единого Заказчика» 624190, Свердловская область, г.Невьянск, ул. Малышева, 8а, тел: 2-49-86;2-39-13 ОГРН 1076621001324 ИНН/КПП 6621014409/662101001 Р/сч 40702810816450115532 в Невьянском отделении №1787 Сбербанка России ОАО, Кор/сч 30101810500000000674 БИК 46577674	_____ _____ _____ _____ _____
Директор _____ И.С.Долгоруков м.п.	Собственник _____

Неотъемлемые части данного договора:

Приложение №1: Акт оценки технического состояния многоквартирного дома.

Приложение №2: Перечень коммунальных услуг: *определяется в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома и включает в себя горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение.*

Приложение №3: Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме: определяется в соответствии с Постановлениями Главы Невьянского городского округа на текущий период «Об утверждении перечней работ и услуг по содержанию и техническому обслуживанию жилых домов и придомовых территорий и текущему ремонту общего имущества жилых домов» и в соответствии с Приложением №8 к Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 г. № 170.

Приложение №4: Технический паспорт на строение.