Приложение № \_\_\_\_\_\_\_

к решению собственника при голосовании на внеочередном общем собрании собственников помещений МКД № 9 по ул. Олимпийская в г. Миассе в форме

заочного голосования

в период с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.2022г. по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.2022г.

**ДОГОВОР**

**УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

**№ 9 по ул. Олимпийская в г. Миассе Челябинской области,**

**утвержденный протоколом № \_\_\_\_\_/2022 от \_\_\_\_\_\_\_\_.2022г. общего собрания собственников помещений МКД**

**в форме заочного голосования в период с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2022г. по \_\_\_\_\_\_\_\_2022г.**

(редакция договора от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.2022г.)

г. Миасс «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022 года

ООО «Жилищник», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Ширяева Сергея Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Миасс, ул. Олимпийская, дом № 9, именуемые в дальнейшем «Собственник», в лице председателя совета многоквартирного дома \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании протокола общего собрания собственников от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022 года, с другой стороны, именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

1. **ЦЕЛЬ ДОГОВОРА.**

Настоящий договор заключён с целью надлежащего управления многоквартирным домом, обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в данном доме, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, предоставления коммунальных услуг собственникам жилых помещений в данном доме и лицам, пользующимся на законных основаниях жилыми помещениями в данном доме, а так же для решения вопросов использования общего имущества собственников помещений в данном многоквартирном доме.

1. **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

2.1. Условия настоящего договора определены в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утверждёнными Постановлением № 354 от 06.05.2011г., Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнении работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г. № 491, иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации, регулирующими жилищные отношения, Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения".

2.2.Условия настоящего Договора утверждены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведённого в форме заочного голосования, оформлены протоколом общего собрания собственников помещений жилого дома от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года и являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2.3. Общее собрание собственников помещений жилого дома является высшим органом управления многоквартирного дома. В перерывах между общими собраниями собственников помещений управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая организация на условиях, утвержденных общим собранием собственников помещений жилого дома.

* 1. Для чего стороны договорились использовать следующие основные понятия:

**Собственник** - лицо, владеющее на праве собственности помещением, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несёт бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

**Пользователи** - члены семей собственников жилых помещений, и (или) наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договора аренды либо по иным законным основаниям.

**Управляющая организация** - юридическое лицо, организация, уполномоченная общим собранием собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом.

**Исполнители** - организации различных форм собственности, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по содержанию, текущему и капитальному ремонту, тепло, водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению.

**Представитель собственников** - Председатель совета многоквартирного дома, член совета многоквартирного дома либо иное лицо, уполномоченное общим собранием собственников, либо, при их отсутствии, любой из собственников помещений МКД.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

3.1. Собственник поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязанности по оказанию услуги и выполнению работы по надлежащему управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, осуществлению иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности, что оплачивается Собственником, на условиях и в порядке предусмотренном настоящим договором.

Управляющая организация оказывает коммунальные услуги через ресурсоснабжающие организации, с которыми у собственника прямой договор.

Состав общего имущества многоквартирного дома определяется в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнении работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г. № 491, и указывается в Приложении № 2, к настоящему договору «Состав общего имущества многоквартирного дома».

3.2. Собственники обязуются оплачивать услуги, предусмотренные настоящим договором в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

3.3 Работы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома в предмет настоящего договора не входят, отношения сторон по производству капитального ремонта регулируются отдельным соглашением сторон.

3.4.Структура работ по содержанию и текущему ремонту жилого фонда изложена в Приложении № 6.

3.5.Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является: на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль); на системе канализации – плоскость раструба тройника; по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п., электропроводка до ввода в квартиру; по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

3.6. Собственник дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

3.7. В состав персональных данных собственника, подлежащих обработке Управляющей организацией в рамках настоящего договора управления, включаются:

- анкетные данные (фамилия, имя, отчество, число, месяц, год рождения и др.);

- паспортные данные;

- адрес регистрации;

- адрес места жительства;

- семейное положение;

- статус члена семьи;

- наличие льгот и преимуществ для начисления и внесения платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги;

- сведения о регистрации права собственности в Едином государственном реестра прав на недвижимое имущество (ином уполномоченном органе), а равно о иных правах на пользование помещением, в том числе о его площади, количестве проживающих, зарегистрированных и временно пребывающих;

- размер платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги (в т.ч. и размер задолженности);

- иные персональные данные необходимые для исполнения договоров.

3.8. Хранение персональных данных Собственника осуществляется в течение срока действия Договора и после его расторжения в течение срока исковой давности, в течение которого могут быть предъявлены требования, связанные с исполнением Договора.

3.9. Образец Положения об обработке и защите персональных данных собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах размещен управляющей организацией по адресу г. Миасс ул. Гвардейская д. 13

4. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

4.1. УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЯЗУЕТСЯ:

4.1.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора, действующим законодательством и иными нормативными актами.

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии (если такая деятельность подлежит лицензированию в соответствии с действующим законодательством РФ) и иные разрешительные документы, обеспечивать исполнение комплекса мероприятий по содержанию, текущему ремонту и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.1.3. Обеспечивать готовность внутридомовых инженерных сетей к предоставлению коммунальных услуг Собственнику помещения в МКД в соответствии с обязательными требованиями, установленными [Правилами](consultantplus://offline/ref=081FB160FA4AE50A9D3782CDDCF7250F74C5E5D6E5FCFE4DD8EE82BCBDC1932CF000D5E8737B6E3CHFZ8F) предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу (состав инженерных сетей, готовность к оказанию коммунальных услуг обеспечивается Управляющей организацией, определяется в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома): холодного водоснабжения; горячего водоснабжения; водоотведения; электроснабжения; газоснабжения; отопления.

4.1.4. Представлять интересы Собственников по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей Договора, и не нарушающих имущественные интересы других Собственников во всех организациях.

4.1.5. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а так же бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчёты, связанные с исполнением Договора.

4.1.6. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

4.1.7. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома, осуществлять контроль над целевым использованием жилых помещений в многоквартирном доме.

4.1.8. Обеспечивать Собственников телефонами аварийных служб.

4.1.9. В случае возникновения аварийных ситуаций, принимать необходимые меры по их устранению.

4.1.10. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников в отношении общего имущества многоквартирного дома, принимать необходимые меры к устранению заявленных недостатков в сроки, установленные действующими нормативными актами.

4.1.11. По требованию Собственников выдавать справки установленного образца, в пределах своих полномочий.

4.1.12. Разрабатывать и представлять на утверждение Общего собрания собственников помещений жилого дома планы работ и условий по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома. Перечень, состав и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома приведён в Приложении № 4, 5 к настоящему договору.

4.1.13. Уведомлять Собственников об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках договора, путём размещения соответствующей информации в городских средствах массовой информации или на информационных стендах домов в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

4.1.14. Производить начисление платежей, установленных в п. 5.1. Договора, обеспечивая выставление Собственникам счётов-извещений в срок до 5 числа месяца, следующим за расчётным.

4.1.15. Информировать в письменной форме Собственников об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, не позднее, чем за 30 дней до даты предоставления платёжных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.

4.1.16. Давать указания лицам, осуществляющим начисление платежей, выполнить перерасчёт платежей за не оказанные или оказанные ненадлежащим образом жилищные услуги в течение месяца, следующего за расчётным.

4.1.17. Разрабатывать предложения по эффективному использованию земельных участков с целью привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения содержания общего имущества многоквартирного дома.

4.1.18. Выполнять дополнительные поручения в соответствии с решением Общего собрания Собственников.

4.1.19. Отчитываться о выполнении Договора путём размещения отчёта в системе ГИС ЖКХ за текущий год (период) по истечении первого квартала, следующего за отчётным периодом. Структура работ и затрат отчета об исполнении договора управления должна соответствовать структуре работ и затрат, предусмотренной приложением № 3 к настоящему договору. Отчёт считается утверждённым, если в течение 10 дней после его размещения от собственников помещений многоквартирного дома в управляющую организацию не поступили возражения, сформулированные на общем собрании собственников помещений.

* 1. **УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ИМЕЕТ ПРАВО:**

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

* + 1. Организовывать и проводить проверку технического состояния общедомового имущества, коммунальных систем в помещениях Собственников.

4.2.3. В случае не предоставления Собственниками или иными Пользователями до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учёта в помещениях, принадлежащих Собственникам, производить расчёт размера оплаты услуг с использованием утверждённых на территории Миасса нормативов, с последующим перерасчётом стоимости услуг после предоставления Собственниками сведений о показаниях приборов учёта.

4.2.4.Организовывать проверку работы установленных приборов учёта и сохранности пломб, правильности учёта потребления ресурсов согласно показаниям приборов учёта. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственниками, производить перерасчёт размера оплаты предоставленных коммунальных услуг на основании фактических показаний приборов учёта.

4.2.5 Ограничить оказание услуг и выполнение работ по настоящему договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более двух месяцев или нарушения иных требований договора.

4.2.6. Организовать ремонт и замену санитарно-технического и иного оборудования, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, в помещении, принадлежащем Собственникам, а также осуществить любой общестроительный ремонт данного помещения за отдельную плату, путём заключения отдельного договора между сторонами.

4.2.7. Проверять соблюдение Собственниками или иным пользователем требований, установленных п.п.4.3.3.-4.3.8. настоящего Договора.

4.2.8.Информировать надзорные и контролирующие органы в случае выявления нарушений указанных требований.

4.2.9. Взыскивать задолженность и пени по статьям «Содержание общего имущества МКД», «Коммунальные ресурсы, оказываемые при содержании общего имущества МКД», «Капитальный ремонт» (при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, в котором владелец спец. счета – Управляющая организация), целевые сборы в судебном порядке, а также правомочия по самостоятельному решению вопросов: начисление и списание пени, списание задолженности, сформированной за пределами срока исковой давности (более 3-х лет), предоставление рассрочки платежа, заключения соглашений о реструктуризации задолженности, взыскание задолженности и пени по ст. Капитальный ремонт, » (при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, в котором владелец спец. счета – Управляющая организация), за период формировании фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора.

4.2.10. Рассматривать все претензии Собственников или иных Пользователей, связанные с исполнением заключённых Управляющей организацией договоров с третьими лицами и разрешать конфликтные ситуации.

4.2.11. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесённые полномочиям Управляющей организации.

4.2.12. Распоряжаться общим имуществом в МКД по поручению собственников помещений дома, в том числе: сдавать в аренду, размещать оборудование, предоставлять в пользование (ограниченное пользование), проводить работы и т.д., заключать договоры на использование общего имущества, совершать все необходимые действия, связанные с исполнением заключенных договоров. Существенные условия заключаемых договоров утверждаются на усмотрение Управляющей организации.

Управляющая организация имеет право получать денежные средства во исполнение заключенных договоров. Доходы, полученные от использования общего имущества в многоквартирном доме Управляющая организация вправе направлять на: проведение дополнительных услуг по содержанию и работ по текущему ремонту общего имущества; компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств; ликвидацию аварий, иные цели определенные Собственниками.

4.2.13. Выполнять работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе Перечней услуг по содержанию и выполнению работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, согласно Приложениям № 4 и № 5, если необходимость их проведения обусловлена устранением угрозы жизни и здоровья людей, устранением последствий аварий (предотвращения аварий) или угрозы наступления ущерба имуществу Собственников, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (Государственная жилищная инспекция, Государственный пожарный надзор, Роспотребнадзор и др.) и иные услуги и/или работы. Оказание таких услуг и выполнение таких работ осуществляется за счет дополнительных средств, поступивших от Собственников, либо за счет средств, поступивших от оплаты услуг по содержанию и выполнению работ по текущему ремонту общего имущества с последующим уменьшением объема работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. В данном случае дополнительный сбор денежных средств осуществляется без принятия решения Собственниками о дополнительном финансировании.

4.2.14. Управляющей организации предоставляется право от имени и в интересах собственников без доверенности: Представлять интересы собственников помещений многоквартирного дома перед третьими лицами, в том числе, в судебных органах, органах прокуратуры, правоохранительных органах, антимонопольном органе и пр., в части защиты их прав, нарушенных неправомерными действиями физических и юридических лиц, повлекших за собой порчу общего имущества дома, неправомерное завладение общим имуществом дома, воспрепятствование свободному доступу к местам общего пользования собственникам помещений и эксплуатирующим службам, изменение характеристик общего имущества МКД, делающего невозможным дальнейшую эксплуатацию или пользование данным имуществом, а также влияющего на качество коммунальных услуг, для чего ей предоставляется право от имени собственников многоквартирного дома обращаться в суд, прокуратуру, правоохранительные органы с требованием к юридическим и физическим лицам: о возмещении убытков, связанных с причинением порчи общего имущества дома, и необходимостью его дальнейшего восстановления, об истребовании общего имущества из чужого незаконного владения, об обязании собственника привести общее имущество в проектное состояние, о признании права собственности на общее имущество собственников помещений, об обязании лиц восстановлении положения, существовавшее до нарушения права, и пресечении действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения; о признании сделки в отношении общего имущества МКД недействительной и применении последствий ее недействительности, применении [последствий](consultantplus://offline/ref=DCF23FB8490E84E3A1BF003BFA74F5DB79E4A9594370879BC0CD7B1D9BDD0E84F82DA709D6309A9D6AU5J) недействительности ничтожной сделки; о признании недействительным решения собрания, принятого в отношении общего имущества МКД, с нарушением действующего гражданского и жилищного законодательства, о признании недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления в отношении общего имущества дома, в т.ч. касающегося управления и эксплуатацией общим имуществом МКД; о присуждении к исполнению обязанности в натуре (н-р, обязании вывести строительный мусор из мест общего пользования, демонтировать рекламу, размещенную на фасаде здания и пр); о возмещении убытков, причиненных общему имуществу МКД; взыскании неустойки; привлечении к ответственности виновных лиц, о прекращении или изменении правоотношений в части эксплуатации, управления, владения, пользования, распоряжения общим имуществом МКД; и т.д. и т.п., в т.ч. вести все дела собственников помещений дома, касающихся общего имущества многоквартирного дома, управления данным имуществом, предоставления коммунальных услуг собственникам данного дома, владения, пользования, распоряжения общим имуществом дома, капитального ремонта, переустройства и перепланировки помещений мкд, благоприятных и безопасных условий проживания граждан в МКД, санитарно-эпидемиологического благополучия граждан во всех судебных учреждениях со всеми правами, предоставленными законом истцу, административному истцу, ответчику, административному ответчику, третьему лицу, в том числе с правом на подписание искового заявления, административного искового заявления, предъявление его в суд, предъявление встречного иска, полный или частичный отказ от исковых требований, полное или частичное признание иска, признание или изменение предмета иска, заключение мирового соглашения и соглашения по фактическим обстоятельствам, обжалование решений, определений и постановлений суда, получение и предъявление исполнительных документов к взысканию, получение присужденного имущества или денег, уплату государственной пошлины и иных обязательных платежей, и правом выполнять иные действия, связанные с выполнением настоящего поручения.

4.2.15. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору и фактическими затратами Управляющей организации на выполнение данных работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда Общему имуществу Многоквартирного дома, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к Управляющей организации, а также на финансирование деятельности управляющей организации.

4.2.16. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае причинения Собственником Помещения какого-либо ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания. В случае невыполнения предписания в установленные сроки Управляющая организация вправе выставить Собственнику неустойку в размере 5000 рублей за каждый месяц просрочки.

В случае невыполнения Собственником вышеуказанного условия Управляющая организация имеет право поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

4.2.17. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

4.2.18. В случае необходимости хранения строительного мусора в местах общего пользования в рамках Дополнительных услуг Управляющая организация вывозит строительный мусор с территории Многоквартирного дома с включением стоимости вывоза и утилизации строительного мусора в стоимость таких услуг. Стоимость данных работ (услуг) отражается в платежном документе, выставляемом Управляющей организацией Собственнику, отдельной строкой.

4.2.19. Управляющей организации предоставляются правомочия от имени собственников заключить договоры со всеми операторами связи (провайдерами) на оплату использования общего имущества собственников МКД для размещения теле-радио-интернет- и другого коммуникационного оборудования провайдерами в размере 5000 руб. в год. Распространить действие решения об установлении платы на период с момента фактического размещения оборудования.

- Денежные средства, полученные за использование общего имущества собственников МКД для размещения теле-радио-интернет- и другого коммуникационного оборудования провайдерами направлять на текущий ремонт общего имущества собственников МКД

- Предоставить Управляющей организации правомочия организовать заключение договоров об использовании общего имущества собственников МКД для размещения теле-радио-интернет- и другого коммуникационного оборудования провайдерами и взыскание денежных средств за использование общего имущества с последних за трехлетний период, предшествовавший принятию настоящего решения, в т.ч. правомочия на предъявление и подписание соответствующего искового заявления в суд и представление интересов собственников без доверенности в суде

* 1. **СОБСТВЕННИК ОБЯЗАН:**

4.3.1.Своевременно, в установленные настоящим Договором сроки, и порядке, оплачивать выполненные работы и предоставленные жилищно-коммунальные услуги по данному Договору. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением договора.

Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей организацией счёт на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утверждённым Управляющей организацией порядком и условиями договора.

4.3.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями.

4.3.3.Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

* соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
* не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;
* соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных входов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
* не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
* пользоваться телевизором, магнитофонами, и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома с 23-00 до 06-00 местного времени.
* другие требования законодательства.

4.3.4. Использовать помещение в соответствии с его назначением.

4.3.5. Поддерживать в исправном состоянии помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящиеся в нём, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей помещения или санитарно- технического и иного оборудования в нём, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать о них Управляющей организации.

4.3.6. За свой счёт осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственникам имущества и оборудования, не относящегося к общему имуществу.

4.3.7. Содержать в чистоте и порядке помещение, общее имущество в многоквартирном доме, объекты благоустройства.

* + 1. Не производить переустройство и (или) перепланировку помещения без получения соответствующего разрешения в порядке, установленном действующими нормативными актами.
    2. Допускать в заранее согласованное Сторонами время в занимаемое помещение работников Управляющей организации, представителей органов надзора и контроля для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящихся в нём, для выполнения ремонта общего имущества многоквартирного дома, а для ликвидаций аварий - в любое время.

4.3.10. Своевременно в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента наступления события предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан проживающих (работающих) в помещении совместно с Собственниками, наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, права на льготы для расчётов платежей за услуги по Договору;

-о проводимых сделках влекущих смену Собственников, указанного помещения;

-о лицах имеющих доступ в помещение Собственников (контактные телефоны, адреса) на случай проведения аварийных работ;

-при смене Собственников: фамилию, имя, отчество нового Собственника и дату вступления нового собственника в свои права, договор купли-продажи жилого помещения и другие подтверждающие смену права собственности документы.

- предоставлять Управляющей организации копии договоров аренды (найма) жилого помещения.

4.3.11. Предоставлять Управляющей организации в срок до 30 числа расчётного месяца данные о показаниях приборов учёта в помещениях, принадлежащих Собственникам.

4.3.12. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей техническую возможность внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласия Управляющей организацией. 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.

4.3.13. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

4.3.14. Не нарушать имеющиеся схемы учёта услуг. В том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счётчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

4.3.15. Своевременно осуществлять поверку приборов учёта. К расчёту оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учёта. Если прибор учёта не поверен, объём потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленными действующим законодательством РФ.

4.3.16. Не производить слив воды из системы отопления.

4.3.17.Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственникам, дееспособных граждан с условиями Договора.

4.3.18. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

4.3.19. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области и органов городского самоуправления Миасса применительно к условиям настоящего Договора.

4.3.20. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве, принадлежащего Собственникам, помещения руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами.

4.3.21.Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома, находящегося в принадлежащих ему помещениях.

4.3.22. В случае возникновения у Управляющей организации необходимости выполнения не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине собственников или иных пользователей, либо в связи с нарушением Собственниками или иными пользователями п.п.4.3.4,4.3.10, 4.3.13-4.3.15, 4.3.17, 4.3.19, 4.3.21. настоящего Договора, указанные работы производятся за счёт Собственников.

4.3.23.Члены семьи Собственников, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если не установлено соглашение между Собственниками и членами их семьи. Члены семьи Собственников жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

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

4.3.25. Собственники самостоятельно заключают договоры на коммунальное обслуживание жилого помещения и несут ответственность по заключённым ими договорам.

4.3.26. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством и иными нормативными правовыми актами, касающиеся управления многоквартирным домом и применительно к данному Договору.

4.3.27. При проведении Собственником в своем помещении ремонтных работ, он обязан за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора. В случае необходимости хранения строительного мусора в местах общего пользования в рамках Дополнительных услуг Управляющая организация вывозит строительный мусор с территории Многоквартирного дома с включением стоимости вывоза и утилизации строительного мусора в стоимость таких услуг. Стоимость данных работ (услуг) отражается в платежном документе, выставляемом Управляющей организацией Собственнику, отдельной строкой.

4.3.28.Собственники помещений обязаны заключить договоры об оказании услуг по обращению с ТКО, а также на предоставление коммунальных услуг непосредственно самими собственниками помещений многоквартирного дома от своего имени с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, а также ресурсоснабжающими организациями и об оплате коммунальных услуг, в т.ч. по обращению с ТКО, напрямую собственниками помещений многоквартирного дома Региональному оператору по обращению с ТКО, ресурсоснабжающим организациям, минуя управляющую организацию общим имуществом многоквартирного дома.

4.3.29. Собственники обязаны ежегодно пересматривать Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в порядке, установленном настоящим пунктом Договора, по предложениям Управляющей организации..

4.4. **СОБСТВЕННИКИ ВПРАВЕ:**

4.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.

4.4.2. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

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

4.4.4. В случае временного отсутствия одного, нескольких или всех лиц в жилом помещении, принадлежащем Собственникам, (при условии отсутствия индивидуальных приборов учёта) требовать перерасчёта размера оплаты отдельных видов коммунальных услуг, которые рассчитываются исходя из нормативов потребления.

* + 1. Требовать в установленном порядке перерасчёта платежей за услуги по Договору, в связи несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).

4.4.6. Требовать возмещения убытков, возникших по вине Управляющей организации, в размере и порядке, установленном действующим законодательством.

4.4.7. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией, в рамках исполнения договора, а также получать информацию по исполнению обязательств сторон указанных сделок.

4.4.8. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством и иными нормативными правовыми актами.

4.4.9. Собственники вправе осуществлять контроль над деятельностью Управляющей организации как лично, в порядке, предусмотренном п.4.4.7 настоящего Договора, так и через Общее собрание собственников помещений жилого дома в порядке, установленном п.4.1.19 настоящего Договора.

4.4.10. Собственник имеет право в установленные действующим законодательством сроки получать ежегодный отчет об исполнении Договора Управляющей организацией, форма и структура которого утверждена законодательством о раскрытии сведений об управлении многоквартирным домом. Структура работ (услуг) по управлению Многоквартирным домом Управляющей организацией перед собственниками помещений не раскрывается и объем фактически понесенных затрат на управление Многоквартирным домом не подтверждается.

**4.5. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ:**

4.5.1. Собственники жилого помещения, в лице представителя собственников (председателя Совета МКД)вправе контролировать качество работ и услуг, которые выполняет и предоставляет Управляющая организация не чаще двух раз в год, посредством присутствия при:

- осмотрах общего имущества в многоквартирном доме;

- проверках технического состояния многоквартирного дома и инженерного оборудования.

4.5.2. Уполномоченный представитель (председатель Совета МКД) вправе ежегодно проводить проверку деятельности Управляющей организации по исполнению обязанностей по настоящему Договору, не вмешиваясь в финансово-хозяйственную деятельность Управляющей организации. Уполномоченный представитель (председатель Совета МКД) не вправе запрашивать информацию, документы, не относящиеся непосредственно к исполнению управляющей организацией обязательств по настоящему договору.

4.5.3. Собственники (наниматель) помещений многоквартирного дома вправе обращаться с жалобами, претензиями и прочими заявлениями об устранении недостатков в Управляющую организацию, а также государственные органы, уполномоченные осуществлять контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда.

4.5.4. Собственники жилого помещения вправе запрашивать информацию, связанную с исполнением Управляющей организацией настоящего договора.

4.5.5. Представителем собственников по настоящему договору управления перед управляющей организацией и третьими лицами является Председатель совета многоквартирного дома, член совета многоквартирного дома либо иное лицо, уполномоченное общим собранием собственников, либо, при их отсутствии, любой из собственников помещений МКД.

4.5.6. Не позднее 20 рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить Представителю собственников помещений в Многоквартирном доме составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

- Отчетным периодом в настоящем Договоре признается:

- по работам (услугам), связанным с содержанием общего имущества Многоквартирного дома – один календарный год;

- по работам услугам, связанным с текущим ремонтом общего имущества Многоквартирного дома – квартал.

4.5.7. Представитель собственников помещений в Многоквартирном доме в течение 5 (пяти) дней с момента предоставления в его адрес со стороны Управляющей организации акта приемки оказанных услуг (выполненных работ), должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные письменные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников возражений по Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

4.5.8. Предоставление Акта Представителю собственников помещений Многоквартирного дома осуществляется:

- путем передачи лично Представителю собственников помещений Многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией представителю собственников Акта на экземпляре Акта, остающимся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой.

- путем направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества Представителя собственников в данном Многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

4.5.9. Объем выполненных работ и оказанных услуг по настоящему договору управления общим имуществом МКД, за исключением услуг и работ по статье «Текущий ремонт» в акте не указывается и Представителем собственников не утверждается.

4.5.10. В случае, если в вышеуказанный срок Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены письменные обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ. Данный акт подлежит размещению на официальном сайте Управляющей организации.

4.5.11. В случае, если в течение одного календарного месяца после официального опубликования данного акта на официальном сайте в сети Интернет, в Управляющую организацию не поступит претензий от собственников помещений дома акт и работы по данному акту считаются принятыми без замечаний всеми собственниками помещений данного дома.

4.5.12. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в МКД либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в МКД, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником.

4.5.13. При отсутствии у Собственников помещений, Представителя собственников помещений в Многоквартирном доме претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, оформленным в соответствии с п.15 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

4.5.14. Ежегодные отчеты по управлению общим имуществом многоквартирного дома подлежат размещению в конце первого квартала каждого года, следующего за отчетным, в системе ГИС ЖКХ. Размер фактически понесенных затрат при исполнении договора управления многоквартирным домом, за исключением услуг и работ по статье «Текущий ремонт» Управляющей организацией перед собственниками помещений многоквартирного дома не раскрывается и не подтверждается.

4.5.15. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту общего имущества МКД, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте, подписанном данным Собственником. Подписание указанного Акта у совета и председателя совета МКД в данном случае не требуется.

4.5.16. При отсутствии у Собственников помещений, Представителя собственников помещений в Многоквартирном доме претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, оформленным в соответствии с п.15 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

1. **ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ЕЁ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ.**

5.1. Собственники или иные Пользователи производят оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе, управление многоквартирным домом;

- коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение, водоотведение) оплачиваются Собственниками непосредственно в ресурсоснабжающую организацию (далее – РСО), которая поставляет коммунальный ресурс, либо через указанных такой ресурсоснабжающей организацией платежных агентов или банковских платежных агентов на основании решения общего собрания Собственников помещений.

5.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках настоящего Договора устанавливается в размере, обеспечивающем выполнение минимального перечня работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, позволяющего поддерживать техническое состояние дома на уровне, не ниже зафиксированного на момент заключения настоящего договора с учетом естественного физического износа и срока эксплуатации здания.

Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников данного дома с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год. В случае не принятия такого решения собственниками помещений в конце текущего года размер платы за содержание и текущий ремонт на следующий календарный год принимается в размере, установленном органом местного самоуправления.

Размер платы за управление многоквартирным домом, в том числе за содержание и ремонт общего имущества, изменяется на очередной год с учетом видов работ, необходимых для соблюдения норм действующего законодательства, роста стоимости произведения этих видов работ и оказания услуг.

5.3.Размер платежей на содержание общего имущества для Собственников рассчитывается пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

5.4. Оплата собственником или иными Пользователями оказанных услуг по настоящему договору осуществляется на основании выставляемого Управляющей организацией счёта (счёт-извещение - для физических лиц, счёт-фактура и счёт на предоплату – для юридических лиц, либо иные, не противоречащие требованиям действующего законодательства формы документов), исходя из того, что весь объём работ запланированный договором в конкретном месяце был выполнен. Услуги и работы считаются выполнены в том объёме, в котором начислена плата, если не поступило своевременных заявлений потребителей о нарушении качества. В выставляемом Управляющей организацией счёте указываются размер оплаты за оказанные услуги, сумма задолженности Собственника или иных Пользователей по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, начисленная в соответствии с нормами действующего законодательства РФ. Данные документы являются документом, подтверждающим факт оказания услуги.

5.5. Изменение размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется с действующими нормативными актами.

5.6. Не использование помещений не является основанием не внесения платы по Договору. При временном отсутствии граждан, зарегистрированных в помещении, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учётом перерасчёта платежей за период временного отсутствия в порядке, установленном действующими нормативными актами.

5.7. Льготы по оплате услуг, являющиеся предметом Договора, представляются в соответствии с действующим законодательством.

5.8. Срок внесения платежей: ежемесячно до 20 числа месяца, следующим за расчётным - для физических лиц, до 10 числа следующего за истекшим - для юридических.

5.9. При принятии Собственниками помещений решения о проведении отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме за счет собственных средств собственников, не относящихся к средствам, оплачиваемым ими в фонд капитального ремонта на расчетный счет СНО – фонд «Региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Челябинской области» или при открытии специального счета, - стоимость соответствующих работ, утвержденная на Общем собрании собственников помещений, включается в Цену Договора на период выполнения таких работ. Взимание платы за капитальный ремонт начинается с первого числа месяца, в котором собственниками было принято решение о его проведении.

5.10. Плата за капитальный ремонт устанавливается с учётом предложений Управляющей организации.

5.11. Срок начала капитального ремонта, необходимые объёмы работ, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта согласовываются на общем собрании собственников. Стоимость капитального ремонта оплачивается отдельным разовым сбором. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме, с момента возникновения права собственности на помещение в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

5.12. Управляющая организация производит текущий ремонт в объемах пропорционально поступившим денежным средствам по данному платежу от населения.

5.13. Управляющая организация и Собственники Помещений обязаны ежегодно пересматривать Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в порядке, установленном настоящим пунктом Договора.

5.14. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, нежели установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении платежного документа на оплату за следующий месяц.

5.15. Стороны договорились о том, что если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту и стоимостью коммнуальных услуг указанных в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты.

5.16. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (кассу) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

5.17. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

5.18. Если собственники отказываются от предоставления услуги «Уборка лестничных клеток» со стороны Управляющей организации в рамках договора управления, - услуга будет оказываться только при отдельно принятом решении собственников помещений МКД на отдельном общем собрании собственников помещений МКД за отдельную плату, не входящую в стоимость услуги по Содержанию общего имущества МКД.

5.19. При заключении настоящего договора сохраняется прежний порядок внесения платы собственниками помещений за коммунальные ресурсы непосредственно в адрес ресурсоснабжающих организаций, минуя Управляющую организацию.

5.20. Собственники берут на себя все риски, оплату повышающего коэффициента, начисления по нормативу, в случае истечения срока поверки общедомовых приборов учета на коммунальные ресурсы и несвоевременной поверки данных приборов учета при несвоевременном принятии решения о поверке данных приборов учета собственниками помещений данного МКД,

5.21. Собственники берут на себя оплату объема коммунальных ресурсов, превышающего нормативное значение объема коммунального ресурса, использованного на содержание общего имущества ( в случаях, когда при вычете из объема коммунального ресурса по показаниям ОПУ объема коммунального ресурса на индивидуальное потребление и нормативного объема коммунального ресурса на общедомовые нужды, останется нераспределенный потребленный Собственниками объем коммунального ресурса), при отсутствии утечек в системе соответствующего коммунального ресурса по вине Управляющей организации.

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств, в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой [ставки](consultantplus://offline/ref=36CA916CB709F61B9D1177581B6DA18BDCB9C0C0106E6CC12B909775563870D6F629E98D557BC73Fv9D) рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

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

- в период действия настоящего Договора произошли изменения действующего законодательства, делающие невозможным исполнения обязательств.

-если неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, в результате событий чрезвычайного характера.

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

6.4. Управляющая организация не несёт материальной ответственности и не компенсирует причинённый ущерб имуществу, принятому в управление, если он возник не по её вине.

6.5. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственников лиц, не зарегистрированных в установленном порядке и не внесения за них платы по договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственников, вправе в судебном порядке взыскать с них понесённые убытки.

6.6. При нарушении Собственниками или иными Пользователями обстоятельств, предусмотренных Договором, Собственники несут ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких либо аварийных и иных ситуаций.

6.7. В случае смены Собственника, обязательства по Договору переходят к новому Собственнику, с момента возникновения права собственности на помещение.

6.8. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация не несёт ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования.

6.9.Управляющая организация не несёт ответственность за все виды ущерба, возникшие не по её вине или не по вине ее работников.

6.10. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией, самостоятельно, несёт Управляющая организация.

6.11. В случае, если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника и не предоставил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключён договор до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

6.12. Собственники или иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6.13 С момента составления акта недопуска в Помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

6.14. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров Коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в Помещении Собственника.

6.15. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за несчастные случаи, возникшие на придомовой территории многоквартирного дома, вне границ земельного участка, закрепленного за домом в системе государственного кадастрового учета, а также в ситуациях, когда возникновение несчастного случая вызвано грубой неосторожностью самого собственника или третьих лиц (нарушением пешеходных правил, правил парковки и пр.), а также других случаях, в которых не будет усматриваться грубого прямого неисполнения со стороны Управляющей организации своих обязанностей по содержанию территории, приведших к несчастному случаю

6.16. Управляющая компания не несет ответственности перед собственниками помещений за аварийные ситуации, произошедшие в отношении общего имущества дома, в случае принятия собственниками помещений отрицательного решения по текущему ремонту данного общего имущества МКД.

6.17. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:

6.17.1. Все последствия, возникшие по вине Собственника, при аварийных и иных ситуаций в Помещении Собственника.

6.17.2. Загрязнение Общего имущества Многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;

6.17.3. Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению Помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией.

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

6.18. Ответственность за качество предоставления телекоммуникационных услуг, работу телекоммуникационного оборудования, правильность размещения телекоммуникационного оборудования перед Собственниками несет провайдер соответствующей телекоммуникационной сети и оборудования.

6.19. Собственники берут на себя все риски, оплату повышающего коэффициента, начисления по нормативу, в случае истечения срока поверки общедомовых приборов учета на коммунальные ресурсы и несвоевременной поверки данных приборов учета при несвоевременном принятии решения о поверке данных приборов учета собственниками помещений данного МКД

6.20. Собственники берут на себя все риски, связанные с негативными последствиями, связанными с аварийными ситуациями во внутридомовых инженерных сетях, в т.ч. общедомовых, расположенных внутри их помещений, если только негативные последствия не были вызваны авариями на общедомовых сетях, расположенных вне пределов их помещений (например перепад электронапряжения, вызванный отгоранием нулевого провода в щитке, расположенном в подъезде)

6.21. Во все остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством.

**7. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.**

7.1.Договор заключается сроком на пять лет и вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

7.2.Настоящий Договор считается продлённым на тех же условиях на три года, если за 30 дней до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении.

7.3.Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством.

7.4.Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения собственниками многоквартирного дома Управляющей организации за два месяца до даты расторжения.

7.5.В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом наступают последствия, предусмотренные действующим законодательством.

7.6.При любых обстоятельствах расторжения Договора Управляющая организация обязана предоставить лицу, определённому решением общего собрания, техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы за тридцать дней до прекращения договора.

7.7. Управляющая организация вправе направить Собственникам Помещений уведомление о предложении расторжения договора управления в следующих случаях:

1) когда неполное внесение Собственниками помещений платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации.

2) Если принятый собственниками помещений многоквартирного дома размер платы по статье Содержание общего имущества МКД не обеспечивает рентабельную работу Управляющей организации, а собственники помещений дома в течение одного календарного месяца со дня направления им предложения Управляющей организацией о необходимости утверждения другого размера платы по статье не принимают решения об утверждении предложенного Управляющей организацией размера платы на общем собрании собственников помещений.

В течение 30 дней Собственники помещений рассматривают указанное уведомление и направляют в Управляющую организацию письменные возражения по вопросу расторжения договора управления.

В случае, если большинством Собственников Помещений от общего числа Собственников в многоквартирном доме возражения на уведомление Управляющей организации о расторжении договора не направлены, то настоящий Договор считается расторгнутым по соглашению сторон.

Датой расторжения настоящего Договора признается первое число месяца, следующего за месяцем в котором истек срок направлением Собственниками Помещений письменных возражений по вопросу расторжения договора управления.

7.8. При расторжении настоящего договора, Управляющая организация имеет право на взыскание задолженности и пени с собственников помещений многоквартирного дома, образованные за период действия данного договора, кроме того, право на взыскание понесенных ею расходов при оказании услуг на содержание и текущий ремонт дома, не покрытые платежами собственников многоквартирного дома, т.е. выполненные авансом, а также право на взыскание понесенных ею расходов при оказании услуг на содержание и текущий ремонт дома, не предусмотренные приложением № 3 к настоящему договору, но выполненные Управляющей организацией вынужденно для устранения угрозы жизни и здоровья людей, устранения последствий аварий или предотвращения угрозы наступления ущерба имуществу собственников, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа.

**8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются сторонами путём переговоров. В случае недостижения соглашения спор передаётся на рассмотрение суда с соблюдением претензионного порядка. Срок для рассмотрения претензий 30 дней с момента её получения.

8.2. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

8.3. Любые предложения, изменения и дополнения к настоящему Договору принимаются на общем собрании, подписываются Сторонами и являются неотъемлемой частью Договора.

8.4. Если после заключения настоящего Договора будут приняты нормативные акты, устанавливающие иные, чем предусмотренные Договором, права и обязанности Сторон, продолжают действовать положения настоящего Договора, за исключением случаев, когда в этих нормативных актах будет прямо установлено, что их действие распространяется на отношения, возникшие в результате ранее заключённых договоров.

8.5. Все уведомления, предусмотренные настоящим Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», для которых Правилами предоставления коммунальных услуг не предусмотрен порядок направления, доставляются Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

а) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их Помещений в данном Многоквартирном доме;

б) по адресу электронной почты [Info@zkh-miass.ru](mailto:Info@zkh-miass.ru) (без направления копии на бумажном носителе);

в) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;

г) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) по адресу нахождения их Помещения в данном Многоквартирном доме;

д) путем вручения уведомления потребителю под расписку;

е) путем размещения сообщения на досках объявлений на 1 этаже в подъездах дома.

ж) через личный кабинет Собственника на официальном сайте Управляющей организации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

8.6. Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

8.7.В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

8.8.Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 44 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и потребителям в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011г.

8.9. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и храниться один экземпляр – у Управляющей компании, другой у собственника.

8.10. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 – Список собственников многоквартирного дома № \_\_\_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в г. Миассе заключивших договор управления многоквартирным домом.

Приложение № 2 – Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 3 – Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 4 – Перечень, состав, периодичность работ по содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома.

Приложение № 5 – Перечень, состав, периодичность работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Данный договор Утвержден решением ОССП МКД № \_\_\_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.Миассе, выраженным в протоколе ОССП № \_\_\_\_\_\_/2022 от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.2022г.

1. **ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация:**  **ООО «Жилищник»** | **Собственники МКД** |
| 4563304 г. Миасс, ул. Гвардейская, д.13  тел. 26-70-46 ОГРН 1037400873432  ИНН 7415038692/ КПП 741501001  Р/с 40702810928030000348  Банк ОАО «Челябинвестбанк» г. Челябинск  БИК 047501779  Кор/ счёт 301 018 104 00000000779  Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_С.М. Ширяев | Председатель совета МКД:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес: г. Миасс, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) |