

**Договор управления № 28 мкд
Многokвартирным домом по адресу:
г. Ухта, пгт. Водный, ул. Торопова, дом № 5**

г. Ухта, пгт. Водный

01 мая 2015 г.

Собственники жилых и нежилых помещений, именуемые все вместе **Собственники**, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания Домсервис»** в лице генерального директора **Дик Веры Федоровны**, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, с другой стороны, именуемые совместно **Стороны**, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

**1. Термины и сокращения, используемые в целях
настоящего договора управления многоквартирным домом.**

1.1. *Дом, Многоквартирный дом* – объект, в отношении которого заключён настоящий договор управления многоквартирным домом.

1.2. *Минимальный перечень* – перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в *Многоквартирном доме*, состоящий из двух частей: *Перечня по содержанию* и *Перечня текущего ремонта*.

1.3. *Перечень по содержанию* – минимальный перечень услуг и работ по управлению и содержанию общего имущества, имеющий характер неизменного в течение срока действия договора управления *Домом* перечня в установленных объёмах предоставляемых услуг и выполняемых работ. *Перечень по содержанию* формируется в соответствии с требованиями, установленными «Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме», утверждённого постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290 (далее – ПП РФ №290).

1.4. *Перечень текущего ремонта* – минимальный перечень работ по текущему ремонту общего имущества, сформированный в соответствии с требованиями, установленными ПП РФ №290.

1.5. *Дополнительный перечень* – перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества сверх требований, установленных ПП РФ №290 и направленный на предоставление услуг и выполнение работ, связанных с повышением комфортности проживания в данном *Доме*, модернизацией и повышением эксплуатационных характеристик *Дома*.

Дополнительный перечень состоит из двух частей: «Перечня по содержанию сверх *Минимального перечня* услуг и работ по управлению и содержанию общего имущества» и «Перечня текущего ремонта сверх *Минимального перечня* работ по текущему ремонту общего имущества».

1.6. *Потребители услуг* – **Собственники**, пользующиеся принадлежащими им помещениями и являющиеся стороной договора управления и члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их семей, арендаторы, все вместе пользующиеся услугами **Управляющей организации** по управлению, содержанию и ремонту общего имущества *Дома*.

1.7. *Плательщики* – физические и юридические лица – *Потребители услуг*, осуществляющие расчёты по оплате жилого помещения, в т.ч. лица, которым **Собственником** поручено осуществлять расчёты по оплате жилого помещения.

1.8. *Стандарты управления* – «Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», утверждённые ПП РФ от 15.05.2013 № 416.

1.9. *Стандарт раскрытия информации* – «Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», утверждённый ПП РФ от 23.09.2010 № 731.

1.10. *Правила содержания МКД* – «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме», «Правила 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», утверждённые ПП РФ от 13.08.2006 № 491.

1.11. *Правила предоставления коммунальных услуг* – «Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утверждённые ПП РФ от 06.05.2011 № 354.

1.12. *Расчётно-плановый период* – временной отрезок, длящийся не менее 12 месяцев, на который индексируется *Перечень по содержанию*, включая размер резерва средств на неотложные непредвиденные работы, а общим собранием **Собственников** утверждаются: *Минимальный перечень* в части *Перечня текущего ремонта* и *Дополнительный перечень*, а также определяется цена Договора и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения.

1.13. *Уполномоченное лицо* – Совет *Дома* либо, в отсутствие Совета *Дома*, избранный общим собранием **Собственников** уполномоченный представитель **Собственников**.

2. Общие положения

2.1. Настоящий Договор заключён на основании решения общего собрания **Собственников** помещений о выборе ООО «УК Домсервис» в качестве **Управляющей организации** и об утверждении

условий настоящего Договора (протокол от 29.04.2015).

2.2. Настоящий Договор является многосторонним договором смешанного типа. Условия настоящего Договора устанавливаются одинаковыми для всех **Собственников** в **Многоквартирном доме**.

2.3. Управление **Домом** по настоящему договору обеспечивается выполнением стандартов, направленных на достижение целей, установленных статьёй 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), в соответствии со **Стандартами управления**.

2.4. Техническая и иная документация на **Многоквартирный дом** передается **Управляющей организации** предыдущей управляющей (обслуживающей) организацией, ТСЖ (ЖСК) в порядке и комплектности, установленной **Стандартом управления** (приложение № 5).

2.5. **Наймодатели** действуют по настоящему договору в интересах граждан – нанимателей и членов их семей. Отношения, связанные с надлежащим исполнением нанимателями, а также членами их семей обязанностей по надлежащему содержанию жилого помещения, общего имущества **Многоквартирного дома**, соблюдению правил пользования жилыми помещениями и общим имуществом, оплате услуг содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг, регулируются нормами ЖК РФ, договорами социального найма и найма жилого помещения, **Правилами пользования жилыми помещениями**, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25, а также положениями настоящего Договора, которые доводятся до сведения нанимателей в порядке, установленном настоящим Договором.

2.6. При исполнении условий настоящего Договора **Стороны** руководствуются действующим законодательством РФ, РК и нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления МОГО «Ухта».

2.7. Отдельные условия настоящего Договора, а именно:

- **Минимальный перечень**;
- **Дополнительный перечень**;
- стоимость услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества;
- **размер платы за жилое помещение** и тарифы за коммунальные услуги для **Потребителей услуг**;
- порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги;
- виды применяемых в расчетах платежных документов;
- Уполномоченные лица;

устанавливаются:

- на первый расчётно-плановый период действия настоящего Договора – приложением № 6 к настоящему Договору;

- на последующие расчётно-плановые периоды – путем пересмотра **Сторонами** Договора условий Договора.

2.8. Пересмотренные условия, указанные в п. 2.7 настоящего Договора, оформляются соглашением о таких условиях (приложение № 7), которое вступает в силу с даты, определенной данным соглашением. Подписание указанного соглашения со стороны **Собственников** каждым из них не требуется. Соглашение оформляется в двух экземплярах по одному для каждой из **Сторон**.

В целях настоящего Договора указанные в настоящем пункте соглашения именуются – Соглашения об изменении условий Договора.

2.9. Расходы по проведению общего собрания **Собственников** помещений **Многоквартирного дома** для решения вопросов в интересах конкретного **Собственника** несет инициатор данного собрания. Общие собрания, проводящиеся по общим вопросам управления **Домом**, финансируются за счет средств на управление **Домом**.

3. Предмет договора

3.1. По настоящему Договору:

3.1.1. **Управляющая организация** по заданию **Собственников** в течение установленного настоящим Договором срока за плату, указанную в настоящем Договоре, или установленную в соответствии с настоящим Договором, обязуется осуществлять выполнение работ и оказание услуг по управлению **Домом**, в том числе: надлежащее содержание и ремонт общего имущества в **Доме**, предоставление предусмотренных настоящим Договором коммунальных услуг **Собственникам** и пользователям помещений в этом **Доме**, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления **Многоквартирным домом**, деятельность.

3.1.2. **Собственник** обязуется вносить плату в порядке и сумме, установленной Договором и исполнять иные обязательства, предусмотренные Договором.

3.2. Состав и состояние общего имущества **Многоквартирного дома** по состоянию на дату проведения общего собрания, на котором **Собственниками** утверждены условия настоящего Договора, приведены в Приложении № 2 к настоящему Договору.

3.3. Условия предоставления собственникам помещений и потребителям коммунальных услуг определяются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг и настоящим договором управления.

4. Обязанности сторон

4.1. Собственники помещений – пользователи этих помещений обязаны:

4.1.1. Вносить **Управляющей организации** плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также за предоставляемые **Управляющей организацией** коммунальные услуги в порядке, предусмотренном

настоящим договором и в соответствии с решениями собраний собственников, а так же в предусмотренных законодательством случаях взносы на капитальный ремонт.

4.1.2. Сообщить **Управляющей организации** и/или Уполномоченному лицу свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в помещения **Собственника** в случае временного отсутствия **Собственника**.

4.1.3. Обеспечить доступ в занимаемые помещения специалистов организаций, имеющих право проведения плановых работ на инженерных системах, осмотра оборудования, приборов учета, а также контроля их эксплуатации в согласованные с **Собственником** сроки, а при осмотре общего имущества – в сроки, указанные в сообщении **Управляющей организации**, размещенном на доске объявлений в подъездах **Дома**.

Для ликвидации аварий доступ в помещение обеспечивается в любое время.

4.1.4. Допускать представителя **Управляющей организации**, ресурсоснабжающих организаций в занимаемое жилое или нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных **Собственником** сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время.

4.1.5. Поддерживать принадлежащие **Собственнику** (а также занимаемые по договору найма или аренды) помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы граждан, проживающих в **Доме**, соблюдать правила пользования жилыми помещениями и правила содержания общего имущества в **Многоквартирном доме** и придомовой территории, требования противопожарной безопасности, бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям. Не использовать придомовые территории (палисадники и озеленённые территории), тротуары под автостоянки и остановки автотранспорта. Не загрождать проезд для экстренных, аварийных служб, спецтехники.

Нести ответственность за соблюдение перечисленных правил лицами, проживающими в принадлежащих **Собственнику** помещениях, в соответствии с законодательством.

4.1.6. Соблюдать следующие требования:

а) не производить работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу, без согласования этих работ с **Управляющей организацией**, а в установленных случаях – без решения общего собрания **Собственников** помещений **Дома**;

б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставляемых коммунальных ресурсов;

в) не использовать теплоноситель системы отопления не по прямому назначению;

г) не нарушать пломбы на приборах учета, не демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества в **Многоквартирном доме**;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также эвакуационные пути и помещения общего пользования, придомовую территорию своим имуществом, строительными материалами и/или отходами;

ж) не отчуждать, не выделять в личное или третьих лиц пользование общее имущество без соответствующего решения общего собрания **Собственников**.

з) не размещать транспорт вне зоны стоянок и на расстоянии менее 10 метров от фасада многоквартирного дома;

4.1.7. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения только при наличии необходимой разрешительной документации в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4.1.8. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, а также элементов общего имущества, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан или их имуществу, немедленно принять доступные меры к устранению этих неисправностей и повреждений и сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу **Управляющей организации**.

4.1.9. Уведомлять **Управляющую организацию** в 5-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, для перерасчета платы за предоставляемые **Управляющей организацией** коммунальные услуги, о сдаче помещения в аренду. В случае несвоевременного уведомления и выявления **Управляющей организацией** факта изменения количества проживающих, **Управляющая организация** вправе предъявить к оплате коммунальные услуги или передать сведения ресурсоснабжающим организациям для проведения расчетов по фактическому количеству проживающих, зафиксированному соответствующим актом.

4.1.10. Выбрать на общем собрании **Собственников** помещений Совет **Многоквартирного дома** для:

- обеспечения выполнения решений общих собраний **Собственников**;
- контроля выполнения **Управляющей организацией** обязанностей по настоящему Договору;
- осуществления приемки услуг и работ от **Управляющей организации**;
- подготовки для **Собственников** и **Управляющей организации** предложений по вопросам управления

Домом;

- осуществления иных прав и обязанностей в пределах своей компетенции.

4.1.11. Список лиц, избранных в состав Совета *Дома* и информация об избранном председателе Совета *Дома*, с контактной информацией, доводятся до сведения **Собственников** и **Управляющей организации** в установленном общим собранием **Собственников** порядке в срок не позднее 10 дней со дня принятия такого решения.

4.1.12. Обеспечить личное участие или доверенного лица на общих собраниях **Собственников**.

4.1.13. До истечения срока действия ранее утверждённых перечней, утверждать *Перечень текущего ремонта* и *Дополнительный перечень*, их стоимость и/или перечень работ по капитальному ремонту общего имущества, а также размер его финансирования в соответствии с действующим законодательством.

Объемы услуг и работ, их периодичность и сроки исполнения должны соответствовать нормативным требованиям.

Для принятия решений на общее собрание **Собственников** помещений инициатором общего собрания выносятся согласованные Уполномоченным лицом проекты указанных перечней, подписанные уполномоченным представителем **Управляющей организации** и завизированные инициатором общего собрания.

4.1.14. При принятии **Собственником** решения о проведении работ по капитальному ремонту принадлежащих ему помещений, а также устройств, находящихся в них и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, получить в установленном порядке согласие **Собственников** на проведение работ, затрагивающих общее имущество **Собственников**, уведомить **Управляющую организацию** о проведении данных работ до начала их проведения.

4.1.15. **Собственники** нежилых помещений представляют **Управляющей организации** информацию о принятом ими порядке покупки коммунальных ресурсов и (или) коммунальных услуг: с заключением договора ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями или без заключения такого договора. При непредставлении такой информации, **Управляющая организация** вправе предъявить к оплате такому **Собственнику** стоимость коммунальных услуг, определенную исходя из порядка расчета размера платы за коммунальные услуги по соответствующему помещению, установленного *Правилами предоставления коммунальных услуг*

4.2. Наймодатели жилых помещений и Арендодатели, соответственно принадлежащих им помещений, обязаны

4.2.1. При заключении договоров социального найма, найма (аренды) в период действия настоящего Договора представлять нанимателям (арендаторам) информацию о выбранной **Управляющей организации**, о порядке уведомления о размерах платы за жилое помещение и тарифах на коммунальные услуги, сроках их действия и о порядке получения иной информации об условиях обслуживания и предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, непосредственно в момент заключения соответствующего договора найма (аренды).

4.2.2. При принятии решений об установлении для нанимателей размеров платы за содержание и ремонт помещений меньше, чем размеры такой платы, установленные настоящим Договором, оплачивать **Управляющей организации** оставшуюся часть платы в соответствии с порядком, установленным отдельным соглашением или Договором, основанным на соответствующем нормативно-правовом акте ОМС.

4.2.3. До заключения договора социального найма (найма) с нанимателями жилых помещений государственного или муниципального жилищных фондов, а также до заключения договора аренды нежилого помещения нести расходы на содержание и ремонт общего имущества *Дома* и коммунальные услуги, включая коммунальные расходы на общедомовые нужды.

4.2.4. При сдаче помещения по договору аренды производить оплату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, предоставляемые по Договору, в полном объеме самостоятельно, либо поручить функции *Плательщика* третьему лицу, в т.ч. арендатору.

4.2.5. Приглашать представителей **Управляющей организации** для участия в проведении обследований и проверок санитарного и технического состояния *Множкквартирного дома* и придомовой территории, а также при рассмотрении жалоб и заявлений *Потребителей услуг* на качество услуг по содержанию и ремонту общего имущества, предоставляемых коммунальных услуг, с оформлением соответствующих актов.

4.3. Управляющая организация обязана

4.3.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению *Множкквартирным домом* по настоящему Договору с даты, установленной в Приложении № 13 к настоящему Договору и осуществлять управление *Домом* в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

4.3.2. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание *Дома*.

Обеспечить *Потребителей услуг* информацией о телефонах диспетчерских (аварийных) служб путем указания этой информации в платежных документах и/или размещения объявлений на информационных стендах *Множкквартирного дома*.

4.3.3. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, предъявлять плату за жилое помещение в первый расчётно-плановый период действия Договора – с учётом Приложения № 6 к настоящему Договору, в последующие периоды – с учётом Соглашений об

изменении условий Договора, оформленных по форме, установленной Приложением № 7.

4.3.4. Предоставлять на основании соответствующего решения **Собственников** коммунальные услуги *Потребителям услуг* в необходимых объемах, безопасные для жизни и здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в соответствии с перечнем, приведенном в Приложении № 6 или в Соглашениях об изменении условий Договора. Для этого от своего имени и за свой счет заключать договоры на предоставление коммунальных ресурсов с энергосбытовыми организациями.

Качество коммунальных услуг не может быть ниже установленных нормативных требований.

4.3.5. Устранять аварии, а также выполнять заявки *Потребителей услуг* в сроки, установленные законодательством и Приложением № 11, в порядке, установленном *Стандартами управления*.

4.3.6. Участвовать во всех проверках и обследованиях *Множественного дома*, а также в составлении актов по фактам непредоставления, некачественного или несвоевременного предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества и коммунальных услуг по настоящему Договору.

4.3.7. На основании обращения в диспетчерскую службу или письменного заявления *Потребителя услуг* с требованием направить уполномоченного представителя, направлять своего уполномоченного представителя для составления акта о невыполнении обязательств по настоящему Договору, нанесении ущерба общему имуществу Дома или помещению(-ям) и имуществу *Потребителя услуг*.

4.3.8. Своевременно предоставлять Уполномоченному лицу подписанные акты об оказанных услугах и выполненных работах в порядке, установленном Приложением № 8 и разделом 11 настоящего Договора.

4.3.9. В случае невозможности выполнить работы или предоставить услуги, предусмотренные настоящим Договором, согласовать письменно с Уполномоченным лицом замену невыполненных работ другими. При не достижении такого согласования, уведомить *Потребителей услуг* о причинах невыполнения работ, не оказания услуг путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в подъездах *Множественного дома* и в месячный срок провести перерасчет платы за жилое помещение на сумму не выполненных работ, не оказанных услуг.

Если с Уполномоченным лицом согласован перенос сроков исполнения работ, довести до **Собственников** информацию о новых сроках их выполнения (оказания).

4.3.10. В течение срока действия указанных в Приложениях № 3.2 и № 4 гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации *Дома*.

4.3.11. Зафиксировать и устранить все выявленные недостатки за свой счет в случае не оказания услуг и не выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в *Доме* или выполнения их с ненадлежащим качеством.

В случае требования (заявления) **Собственника**, при невыполнении (неоказании) работ и/или услуг надлежащего качества или обязательств **Управляющей организации** по Договору, зафиксировать факт невыполнения надлежаще составленным актом с участием заявителя или его уполномоченного представителя, Уполномоченного лица, согласовать письменно с Уполномоченным лицом замену невыполненных работ другими, или новые сроки выполнения работ (исправления недостатков), при не достижении такого согласования, произвести перерасчет соответствующей платы всем *Плательщикам*.

4.3.12. В период действия гарантийных сроков на результаты работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества, за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации: **Управляющей организацией**, *Потребителем услуг*, Уполномоченным лицом, надзорными органами. Недостаток и/или дефект считаются выявленным, если он зафиксирован актом, составленным в установленном порядке, либо, если **Управляющая организация** зарегистрировала письменную заявку или заявку через диспетчера на устранение данного недостатка или дефекта с его описанием.

4.3.13. Немедленно организовать проведение неотложных непредвиденных работ, которые **Управляющая организация** не могла разумно предвидеть при заключении Договора и необходимость выполнения которых вызвана наличием выявленных скрытых дефектов, не обнаруженных при плановых осмотрах общего имущества и создающих аварийную ситуацию, угрожающую жизни, здоровью граждан, а также угрожающую нанесением ущерба личному имуществу и общему имуществу **Собственников** помещений (далее – Угроза безопасности) выявленных Управляющей организацией, по предписаниям контролирующих и надзорных органов, в результате вандальных действий, неотложных работ по устранению последствий аварий.

О необходимости выполнения непредвиденных неотложных работ по их видам и объемам **Управляющая организация** в разумный срок уведомляет Уполномоченное лицо, при возможности предварительного уведомления – до начала выполнения таких работ.

Расходы Управляющей организации по выполнению непредвиденных неотложных работ подлежат возмещению Управляющей организации собственниками помещений.

4.3.14. В минимально возможный срок с момента обнаружения, который не может превышать срок исполнения работ, указанный в Приложении № 11 принимать меры по устранению аварий и их последствий на общем имуществе.

4.3.15. Реализовать принятые **Собственниками** помещений решения по пользованию частью общего имущества *Дома* третьими лицами в соответствии с предложениями **Собственников**, в соответствии с

собственными предложениями, а также предложениями третьих лиц путем заключения от имени **Собственников** договора пользования частью общего имущества МКД.

4.3.16. На основании решения общего собрания **Собственников** от имени **Собственников**, в интересах **Собственников** и за счёт **Собственников** осуществлять юридические действия по заключению договоров, контролю исполнения и приёмке результатов услуг, работ и расчётам по договорам, если предусмотренные договорами услуги и работы не входят в состав утверждённых Перечней.

4.3.17. Договоры, указанные в п. 4.3.15 и 4.3.16 настоящего Договора, могут быть как многосторонними (между **Собственниками**, **Управляющей организацией** и пользователем общего имущества или исполнителем услуг и работ), так и двусторонними (между **Собственниками**, от имени которых договор заключает **Управляющая организация**, пользователем общего имущества или исполнителем услуг и работ). В последнем случае между **Собственниками** и **Управляющей организацией** заключается договор поручения на заключение договора с третьим лицом, или агентский договор, если **Собственники** поручают **Управляющей организации** не только заключить договор, но и осуществлять контроль исполнения договора, сдачу-приёмку результатов услуг и работ, ведение расчетов по договору и др. поручения.

Во всех указанных случаях договоры со стороны **Собственников** подписываются Уполномоченным лицом, либо конкретным лицом, уполномоченным общим собранием **Собственников**. Существенные условия агентского договора определяются настоящим Договором и общим собранием **Собственников**.

4.3.18. Средства, поступившие на счёт **Управляющей организации** от использования общего имущества **Собственников**, за вычетом налогов, направлять на снижение ежемесячной платы за жилое помещение, если иное не установлено решением общего собрания **Собственников** помещений *Дома*.

Вознаграждение **Управляющей организации** по агентскому договору осуществляется в размере и порядке, установленном общим собранием **Собственников**.

4.3.19. Отслеживать наличие несанкционированных **Собственниками** случаев использования общего имущества, как **Собственниками** (в коммерческих целях), так и третьими лицами и принимать меры по предотвращению, либо прекращению случаев несанкционированного пользования общим имуществом. уведомлять об этих фактах Совет *Дома*.

4.3.20. Не допускать несанкционированного вмешательства **Собственниками** или третьими лицами в общее имущество (реконструкция, выделение в натуре части общего имущества для индивидуального использования и т.п.) принимать меры по предотвращению, либо прекращению указанных случаев несанкционированного **Собственниками** вмешательства в общее имущество, уведомлять об этих фактах Совет *Дома*.

4.3.21. Не позднее, чем за **60 дней** до окончания срока действия *Перечня текущего ремонта*, *Дополнительного перечня* и, соответственно, утверждённого общим собранием **Собственников** размера платы за жилое помещение, предоставлять для согласования Уполномоченному лицу следующие предложения:

- проект *Перечня текущего ремонта*;
- проект *Дополнительного перечня* (при необходимости);
- если фонд капремонта *Дома* формируется не на счёте регионального оператора – предложения по проведению капитального ремонта, в соответствии с региональной программой капремонта;
- при необходимости проведения капитального ремонта *Многоквартирного дома* в иные сроки, чем это установлено региональной программой, вносить предложения о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания **Собственников**;
- о вариантах использования общего имущества *Многоквартирного дома*;
- иные предложения, направленные на достижение целей по управлению *Домом*.

В предложении о проведении капремонта должны быть указаны: перечень работ по капремонту, смета расходов, сроки проведения и источники финансирования капремонта.

4.3.22. Организовать сбор и регистрацию предложений и замечаний по проектам перечней услуг и работ и их стоимости, проводить работу с Уполномоченным лицом по согласованию проектов документов перед их вынесением на утверждение общим собранием **Собственников** инициатором его проведения.

4.3.23. Разрабатывать с учетом предложений *Потребителей услуг*, Уполномоченного лица *Дополнительный перечень* на очередной расчётно-плановый период для их рассмотрения общим собранием **Собственников** помещений.

4.3.24. Регистрировать и рассматривать обращения, заявления, жалобы и предложения *Потребителей услуг*, Уполномоченного лица, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу и принятых мерах, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки:

- если заявитель запрашивает информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и/или выполненных работ, **Управляющая организация** обязана ответить не позднее **5 рабочих дней** со дня получения запроса.
- если объем запрашиваемой информации выше перечисленного, срок ответа на такой запрос не должен превышать **20 дней**.
- информация, подлежащая раскрытию в соответствии со *Стандартом раскрытия информации*, на основании запроса в электронном виде предоставляется на адрес электронной почты заявителя в течение **2**

рабочих дней со дня поступления запроса.

- предоставление информации по *Стандарту раскрытия информации* на основании письменного запроса осуществляется в **20-дневный срок** со дня его поступления посредством направления (в письменной форме) в адрес заявителя почтового отправления либо выдачи запрашиваемой информации лично заявителю по месту нахождения *Управляющей организации*.

- если заявителем запрашивается сверка платы за предоставляемые *Управляющей организацией* коммунальные услуги, документы, подтверждающие правильность начисления потребителю платежей и неустоек (штрафов, пеней), жалобы на качество предоставления коммунальных услуг, срок ответа о её удовлетворении, либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа на такой запрос не должен превышать **3 рабочих дней**.

4.3.25. Обеспечить доступ неограниченного круга лиц к информации в порядке и в объёме, установленном *Стандартом раскрытия информации*.

Предоставлять *Собственнику* или Уполномоченному лицу по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления *Многokвартирным домом*, содержания и текущего ремонта общего имущества в пределах настоящего Договора управления.

4.3.26. Вести техническую и иную, связанную с управлением *Домом*, документацию (базы данных), как полученную от управлявшей ранее организации (заказчика-застройщика, представителя *Собственников*), так и сформированную или восстановленную *Управляющей организацией*. Своевременно вносить в неё изменения, отражающие состояние дома и иных показателей управления, в соответствии с результатами проводимых осмотров, а также: состояние взаиморасчётов по настоящему Договору, информацию о *Собственниках* и нанимателях помещений в *Доме* и о лицах, использующих общее имущество *Дома* на основании договоров.

Поддерживать указанную документацию в составе, соответствующем п. 24, 26 *Правил содержания МКД*. Отсутствующая документация восстанавливается, а текущая формируется и ведётся *Управляющей организацией*.

Перечень технической документации на *Многokвартирный дом* и иных связанных с управлением *Домом* документов, которые переданы *Управляющей организации* для целей исполнения Договора, приведен в Приложении № 5 к Договору.

По требованию *Собственников* помещений, Уполномоченного лица знакомить их с содержанием указанных в настоящем пункте документов с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных.

4.3.27. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением *Домом* документы, включая комплекты протоколов общих собраний с приложениями (бюллетени, доверенности, проекты предложенных к рассмотрению документов и т.д.), составленных по итогам проведения общих собраний *Собственников* как полученную при заключении настоящего Договора, так и дополнительно изготовленную документацию, сформированные базы данных, включая базы данных, содержащих персональные данные, за тридцать дней до прекращения действия Договора по любым основаниям – вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, либо ЖСК или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо, в случае непосредственного управления *Многokвартирным домом* – Уполномоченному лицу, при отсутствии Уполномоченного лица – одному из *Собственников*, указанному в решении общего собрания *Собственников* о выборе способа управления *Многokвартирным домом*, или, если такой *Собственник* не указан, то любому *Собственнику* помещения в *Доме*.

Документация передается по акту приёма-передачи в порядке, установленном *Стандартами управления*.

4.3.28. В день расторжения настоящего Договора управления оформить Акт сверки за весь период действия Договора, отражающий фактически выполненные объёмы и качество услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в *Многokвартирном доме*, предоставлению коммунальных услуг, их стоимости и сумме начисленных *Плательщикам платежей* для проведения взаимных расчетов между *Собственниками* и *Управляющей организацией* на день прекращения исполнения услуг и работ по Договору. Со стороны *Собственников* акт сверки подписывает Уполномоченное лицо, либо конкретное лицо, определённое решением общего собрания *Собственников*.

4.3.29. Перечислить сумму превышения платежей, фактически полученных *Управляющей организацией Плательщикам* в счёт оплаты ими услуг, работ *Управляющей организации* на счёт вновь избранной управляющей организации или созданного в *Доме* ТСЖ (кооператива) в течение **10 рабочих дней** со дня прекращения исполнения услуг и работ по управлению *Домом*, либо исполнить требование вновь избранной управляющей организации или ТСЖ о таком перечислении в **10 дневный срок** со дня получения требования.

4.3.30. Возместить *Собственникам* убытки, причиненные личному или общему имуществу, вследствие бездействия, либо недобросовестного выполнения *Управляющей организацией* своих обязанностей по настоящему Договору.

4.3.31. Взаимодействовать с *Собственниками* по вопросам настоящего Договора через Уполномоченное лицо, что не лишает отдельных *Собственников* права на обращения в *Управляющую организацию*.

4.3.32. Выполнять, если иное не установлено общим собранием **Собственников**, работу по техническому обеспечению проведения общих собраний **Собственников** помещений, инициируемых **Собственниками** помещений по вопросам управления МКД, в порядке, установленном ЖК РФ и в объемах, предусмотренных *Стандартами управления*.

4.3.33. Осуществлять сбор, обновление и хранение информации о **Собственниках** и нанимателях помещений в *Многokвартирном доме*, а также о лицах, использующих общее имущество в *Многokвартирном доме* на основании договоров, включая ведение актуальных списков в электронном виде и/или на бумажных носителях с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных.

4.3.34. Организовать и осуществлять расчеты за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в *Многokвартирном доме*.

4.3.35. Обеспечить начисление и приём от *Потребителя услуг* или уполномоченного им в качестве плательщика лица платы за жилое помещение, коммунальные и иные работы, услуги.

4.3.36. Функции, связанные с получением от *Плательщиков* платежей за жилое помещение и за коммунальные услуги отражаются в Порядке определения размеров платы и осуществления расчетов по договору (Приложение № 6) и в Соглашениях об изменении условий Договора (Приложение № 7).

4.3.37. Информировать граждан, проживающих в *Доме*, путем размещения информации в платёжных документах и/или на досках объявлений *Многokвартирного дома*, а юридические лица путём направления почтового уведомления об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и за коммунальные услуги, оказываемые в соответствии с настоящим договором, не позднее, чем за **14 дней** до даты предоставления платёжных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и за коммунальные услуги в ином размере.

4.3.38. В целях исполнения Договора осуществлять обработку персональных данных граждан – **Собственников** помещений и иных лиц, приобретающих помещения и/или пользующихся помещениями в *Многokвартирном доме*. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства, установлены в Приложении № 12 к Договору и доводятся до сведения *Потребителей услуг* путем их уведомления в установленном Договором порядке.

4.3.39. Не распространять персональные данные, конфиденциальную информацию, касающуюся **Собственника**, (не передавать ее иным лицам) без письменного разрешения **Собственника** или наличия иного законного основания, кроме случаев, когда обработка персональных данных и конфиденциальной информации предусмотрена законодательством или необходима для исполнения настоящего Договора и при наличии письменного обязательства третьего лица не распространять такие данные и информацию.

4.3.40. Уведомить Уполномоченного лица о проведении работ на общем имуществе МКД, об участии в осуществлении контроля качества услуг и работ.

4.3.41. Возместить **Собственнику** ущерб (и/или уплатить неустойку) нанесённый неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору на основании обоснованной претензии, соглашения **Сторон** или решения суда.

4.3.42. Представлять **Собственникам** помещений в *Многokвартирном доме*, Уполномоченному лицу отчёт о выполнении Договора по форме согласно Приложению № 10, в 90-дневный срок после окончания расчётно-планового отчётного периода, если иной срок предоставления отчёта не установлен общим собранием **Собственников**.

4.3.43. Исполнять иные обязанности, исходящие из норм действующего законодательства и настоящего Договора.

5. Права сторон

5.1. Собственники имеют право:

5.1.1. Требовать надлежащего исполнения *Управляющей организацией* ее обязанностей по настоящему Договору, как установленных Договором, так и исходящих из норм законодательства.

5.1.2. Получать своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ предусмотренных Договором, в том числе устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативно-правовыми документами и настоящим Договором (Приложение № 11).

5.1.3. Участвовать в планировании работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в *Доме*, путём участия в формировании проектов перечней услуг и работ путём подачи письменных предложений *Управляющей организации*, согласования проектов Перечней Уполномоченным лицом и принятия решений на общем собрании при утверждении указанных Перечней и соответствующего им размера платы за жилое помещение.

5.1.4. Требовать изменения размера платы за жилое помещение и предоставляемые коммунальные услуги в соответствии с *Правилами содержания МКД* и *Правилами предоставления коммунальных услуг* в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в *Многokвартирном доме* не в полном объёме и/или ненадлежащего качества, при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

5.1.5. Требовать от *Управляющей организации* составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений при причинении имуществу **Собственников** или пользователей

помещений ущерба вследствие аварий на общем имуществе, залива жилого или нежилого помещения и по иным причинам.

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

5.1.7. Требовать от **Управляющей организации** полного и аргументированного ответа по существу своего устного (через диспетчера **Управляющей организации** с регистрацией диспетчером обращения в журнале) или письменного обращения, а также устранения допущенных нарушений, в установленные сроки.

5.1.8. При обнаружении недостатков выполненной работы или оказанной услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, зафиксированных соответствующим актом, **Собственники**, Совет Дома вправе потребовать безвозмездного устранения недостатков в соответствии с действующим законодательством, при этом Совет дома по предложению **Управляющей организации** согласовывает сроки устранения недостатков.

Если требование не удовлетворено в течение 20 дней после наступления сроков устранения или недостаток является неустранимым, Совет Дома по своему выбору вправе потребовать:

- соответствующего уменьшения цены работы, услуги;
- безвозмездного повторного выполнения работы;
- возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы или оказанной услуги своими силами или третьими лицами;
- отказа от исполнения Договора в части работ, услуг с выявленными недостатками и возмещения убытков, если обнаруженные недостатки являются существенными;
- полного возмещения убытков, причиненных **Собственникам** в связи с недостатками выполненной работы.

5.1.9. **Потребители услуг** не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы. Доказательство наличия указанных причин возлагается на **Управляющую организацию**.

5.1.10. Привлекать **Управляющую организацию** к выполнению работ, оказанию услуг, связанных с управлением **Многоквартирным домом**, но не составляющих предмет настоящего Договора, по отдельному договору, заключаемому с **Управляющей организацией** в указанных целях.

5.1.11. Требовать от **Управляющей организации** ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в установленные Договором сроки.

5.1.12. Осуществлять контроль исполнения условий настоящего Договора в соответствии с разделом 11 Договора.

5.1.13. Выбирать и наделять полномочиями по предмету настоящего Договора Уполномоченное лицо, которое представляет интересы **Собственников** и взаимодействует с **Управляющей организацией** от имени **Собственников**.

5.1.14. Обращаться в Государственную Жилищную Инспекцию в случае не принятия **Управляющей организацией** мер по фактам нарушения обязательных требований к порядку утверждения условий Договора и его заключения, содержания и ремонта общего имущества, а также в органы муниципального жилищного контроля в случае нарушения **Управляющей организацией** условий Договора.

5.1.15. **Собственники** помещений не вправе требовать от **Управляющей организации** предоставления сведений экономического характера, не предусмотренных **Стандартом раскрытия информации**, иными нормативно-правовыми актами РК и РФ.

5.1.16. Согласие на обработку персональных данных на условиях, указанных в настоящем Договоре, считается полученным **Управляющей организацией** с момента выставления субъекту персональных данных первого платежного документа для внесения платы по Договору, до момента получения **Управляющей организацией** письменного обращения потребителя субъекта персональных данных, выражающего несогласие на обработку его персональных данных **Управляющей организацией** на условиях настоящего Договора.

В случае получения указанного обращения **Управляющая организация** обеспечивает обезличивание персональных данных такого субъекта персональных данных для целей их дальнейшей обработки.

5.2. Управляющая организация имеет право:

5.2.1. Требовать надлежащего исполнения **Собственниками** своих обязанностей по настоящему Договору, как установленных Договором, так и исходящих из норм законодательства.

5.2.2. Требовать от **Потребителей услуг** соблюдения ими правил пользования помещениями, а также норм ЖК РФ и иных правовых актов, устанавливающих права и обязанности **Потребителей услуг**.

5.2.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков **Управляющей организации**, понесенных ею по вине **Потребителей услуг**.

5.2.4. При нарушении **Плательщиками** сроков внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, взноса на капремонт и за коммунальные услуги требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней) в случаях, установленных федеральными законами и Договором.

5.2.5. Требовать от **Потребителя услуг** полного возмещения убытков, возникших по его вине, в том

числе при невыполнении обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей **Управляющей организации**, работников аварийных служб для проведения осмотров, ремонта или устранения аварии на общем имуществе *Дома*.

5.2.6. Производить ограничение и/или приостановление подачи отдельных предоставляемых коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

5.2.7. Информировать надзорные и контролирующие органы, Уполномоченное лицо о несанкционированном переустройстве или перепланировке помещений, общего имущества, а также об их использовании не по назначению.

5.2.8. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, не нарушая условия Договора.

5.2.9. Если **Управляющая организация** своевременно передала Уполномоченному лицу для согласования проекты *Перечня текущего ремонта* и *Дополнительного перечня* с подтверждающими документами в соответствии со *Стандартами управления*, а общее собрание **Собственников**, при наличии согласованных документов, в установленный срок не проводилось или не приняло решение об утверждении измененных *Перечня текущего ремонта* и *Дополнительного перечня* и определении нового размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, то **Управляющая организация**, продолжает осуществлять услуги и работы в новом расчётно-плановом периоде в соответствии с *Минимальным перечнем*, состоящим только из *Перечня по содержанию, включая резерв средств на неотложные непредвиденные расходы* по цене, изменённой в порядке, установленном настоящим Договором.

5.2.10. Получать в установленном порядке у **Собственника** информацию, необходимую для организации и выполнения обязательств по Договору: о документах удостоверяющих право собственности/пользования; о количестве проживающих; о показаниях приборов учёта потребления коммунальных ресурсов; о состоянии элементов общего имущества, находящихся в пределах помещения **Собственника** и иную информацию, предусмотренную действующим законодательством.

5.2.11. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством РК и РФ.

6. Порядок формирования Перечней по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, формирования и использования резерва средств на неотложные непредвиденные расходы.

6.1. Общий объём выполняемых **Управляющей организацией** работ и оказываемых услуг по управлению *Многоквартирным домом*, содержанию и ремонту общего имущества (далее – Перечень, Перечень работ и услуг) составляется из объёмов, установленных:

- *Минимальным перечнем*;
- *Дополнительным перечнем* (Приложение № 4).

Минимальный перечень, в свою очередь, состоит из:

- *Перечня по содержанию* (Приложение 3.1)
- *Перечня текущего ремонта* (Приложение 3.2)

Дополнительный перечень, в свою очередь, состоит из:

- *Перечня по содержанию сверх Минимального перечня услуг и работ по управлению и содержанию общего имущества*;
- *Перечня текущего ремонта сверх Минимального перечня работ по текущему ремонту общего имущества*.

6.2. Перечни разрабатываются **Управляющей организацией**, исходя из требований «Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД», утверждённых постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290, иных Правил и технических регламентов.

Расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в Перечни, с указанием источников покрытия таких потребностей являются обязательными при определении цены Перечней и должны быть переданы Уполномоченному лицу при согласовании Перечней.

Управляющая организация может предложить собственникам порядок оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту в виде рассрочки платежей и /или авансирования планируемых работ.

6.3. Часть I *Минимального перечня* – *Перечень по содержанию* утверждается общим собранием **Собственников** при заключении Договора и в части состава работ, услуг, периодичности, объёмов и качества их оказания, остаётся неизменным весь срок действия Договора.

Общее собрание **Собственников** вправе внести в него изменения в случае изменения законодательства, в связи с чем, условия Перечня по содержанию вступают в противоречие с законодательством, наличия судебных решений, по предписанию надзорных и контролирующих органов, для исключения ошибок, обнаруженных в процессе исполнения Перечня по содержанию либо для уточнения запланированной периодичности или объёмов услуг, работ.

6.4. Часть II *Минимального перечня* – *Перечень текущего ремонта*, а также *Дополнительный перечень* утверждаются общим собранием **Собственников** на каждый расчётно-плановый период.

6.5. Периодичность и сроки выполнения работ, оказания услуг (далее – график выполнения работ, оказания услуг), включенных в указанные Перечни, гарантийные сроки на выполненные работы приведены в

данных Перечнях работ и услуг (приложения №3.1, №3.2 и №4).

6.6. На каждый расчётно-плановый период действия Договора, начиная со второго, **Управляющая организация** не позднее, чем за **60 дней** до окончания каждого расчётно-планового периода действия Договора, разрабатывает и вручает для согласования Уполномоченному лицу:

- проект *Перечня текущего ремонта* на новый расчётно-плановый период;
 - проект *Дополнительного перечня* на новый расчётно-плановый период (при необходимости);
 - предложения по проведению капитального ремонта, в соответствии с региональной программой капремонта в случаях, предусмотренных ЖК РФ;
 - о вариантах использования общего имущества *Многоквартирного дома*;
 - иные предложения, направленные на достижение целей по управлению *Домом*;
 - обоснование стоимости предлагаемых работ, услуг.
- **Управляющая организация** может предложить на рассмотрение и утверждение общим собранием **Собственников** порядок оплаты стоимости работ по текущему ремонту: рассрочка платежей на несколько лет; авансирование работ, которые планируются выполнить в следующем расчётно-плановом периоде.

6.7. После согласования Уполномоченным лицом Перечни выносятся инициатором общего собрания на рассмотрение и утверждение общего собрания **Собственников** помещений.

6.8. Изменение Перечня работ, услуг по предложениям **Управляющей организации** путем письменного согласования таких изменений с Уполномоченным лицом допускается в следующих случаях:

а) при установлении **Управляющей организацией** целесообразности изменения очередности выполнения отдельных видов работ;

б) при установлении **Управляющей организацией** возможности изменения графика выполнения отдельных видов работ, оказания отдельных видов услуг для целей полного или частичного исключения необходимости компенсации **Управляющей организации** стоимости выполненных ею непредвиденных работ в части превышения стоимости непредвиденных работ над размером резерва на выполнение таких работ.

в) при установлении Управляющей организацией целесообразности замены запланированных работ и услуг другими, в пределах стоимости работ и услуг по перечню.

6.9. При выполнении неотложных непредвиденных работ **Управляющая организация** может самостоятельно принимать решения по изменению графика выполнения работ, оказания услуг, включенного в Перечни работ, услуг, уведомив об этом Уполномоченное лицо.

Принятие решения **Управляющей организацией** о необходимости выполнения непредвиденных работ, не приводит к изменению Перечней работ, услуг.

6.10. В целях обеспечения финансирования выполнения непредвиденных работ, **Управляющая организация** формирует резерв на выполнение непредвиденных работ в размере, указанном в Приложении № 3.1 к Договору на первый расчётно-плановый период и в Соглашениях об изменении условий Договора в последующие расчётно-плановые периоды.

6.11. Резерв средств на непредвиденные расходы формируется **Управляющей организацией** за счет поступивших целевых средств *Плательщиков* в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Средства фактически сформированного резерва расходуются **Управляющей организацией** по целевому назначению – на оплату выполнения непредвиденных работ.

6.12. Неиспользованная сумма расчетного резерва на выполнение непредвиденных работ или дефицит этих средств, отражается **Управляющей организацией** ежегодно в представляемом ею отчете **Собственникам** помещений об исполнении Договора за каждый период его действия, и учитывается при расчете размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на следующий расчётно-плановый период.

6.13. Неизрасходованные средства фактически сформированных резервов подлежат возврату *Плательщикам*, внесшим соответствующие средства **Управляющей организации**, в порядке, установленном **Собственниками** помещений, в случае прекращения действия Договора по любым основаниям.

7. Порядок организации выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества

7.1. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, регулируются нормами жилищного законодательства РФ.

8. Порядок расчетов

8.1. Порядок определения цены договора

8.1.1. Цена Договора управления определяется в размере стоимости работ, услуг по управлению *Многоквартирным домом*, содержанию и ремонту общего имущества, стоимости коммунальных услуг (в случае их оказания), а также стоимости иных услуг, которые составляют предмет Договора и которые предоставляет **Управляющая организация** по настоящему Договору.

В цену Договора не включаются:

- а) стоимость услуг по агентским договорам;
- б) взносы на капремонт и плата за капремонт элементов общего имущества в *Многоквартирном доме*, которые взимаются с **Собственников** для финансирования работ по капремонту во исполнение региональной программы капремонта и решений **Собственников**.

8.1.2. Стоимость работ и услуг по управлению *Многokвартирным домом*, содержанию и текущему ремонту общего имущества на очередной расчётно-плановый период складывается из стоимости *Минимального перечня (Перечень по содержанию и Перечень текущего ремонта)*, *Дополнительного перечня*, суммы дефицита средств *Управляющей организации* на выполнение непредвиденных работ за минусом средств, не освоенных при исполнении Договора за предыдущий расчётно-плановый период, на основании отчёта *Управляющей организации* об исполнении Договора, на основании отчёта *Управляющей организации* об исполнении Договора, подтверждённого актами сдачи-приёмки выполненных работ, оказанных услуг.

8.1.3. Стоимость выполнения работ и оказания услуг по *Минимальному перечню*, а также по *Дополнительному перечню* рассчитывается с применением сметных расчётов, расценок, цен, действующих в Управляющей организации на момент утверждения указанных перечней общим собранием *Собственников*.

8.1.4. Стоимость части I раздела *Минимального перечня – Перечень по содержанию* утверждается общим собранием *Собственников* на первый расчётно-плановый период,

по завершении первого расчётно-планового периода индексируется с применением прогнозного Индекса потребительских цен прогноза показателей инфляции и системы цен Министерства экономического развития РФ (по столбцу «год к году») на соответствующий год и Поправочного коэффициента: соотношение между фактическим уровнем инфляции потребительских цен по данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Республике Коми и прогнозируемым в прошедшем расчётно-плановом периоде.

Стоимости *Перечня текущего ремонта* и *Дополнительного перечня* утверждаются общим собранием *Собственников* на каждый расчётно-плановый период.

8.1.5. Уменьшение стоимости работ, услуг по управлению *Многokвартирным домом*, содержанию и ремонту общего имущества в связи с экономией *Управляющей организации* не производится, за исключением случаев некачественного или неполного выполнения таких работ, услуг.

8.1.6. Источник вознаграждения по агентскому договору, порядок его оплаты устанавливаются общим собранием *Собственников*.

Размер вознаграждения составляет 10% от стоимости сопровождаемого по агентскому договору договора, если иное не установлено общим собранием *Собственников*.

8.1.7. Месячная стоимость работ, услуг по управлению *Многokвартирным домом*, содержанию и ремонту общего имущества, а также стоимость коммунальных услуг, формирующих цену Договора, может корректироваться в соответствии с порядком перерасчёта такой стоимости, установленным действующим законодательством. (*Правила содержания МКД, Правила предоставления коммунальных услуг, Закон «О защите прав потребителей»* и иные) и настоящим Договором в части снижения платы и выплаты неустойки.

8.1.8. Стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества *Собственников* помещений в *Многokвартирном доме*, на первый расчётно-плановый период указана в Приложении № 6 к Договору, на последующие расчётно-плановые периоды – в Соглашениях об изменении условий Договора по форме Приложения №7.

8.1.9. Стоимость предоставляемых *Управляющей организацией* коммунальных услуг определяется в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством.

8.1.10. *Управляющая организация* самостоятельно отслеживает издание решений Совета МОГО «Ухта» об установлении для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда размеров платы за содержание и ремонт жилых помещений и тарифов на коммунальные услуги и самостоятельно применяет их в расчётах с нанимателями.

8.1.11. *Управляющая организация* самостоятельно решает вопросы, связанные с получением бюджетных средств на компенсацию ей разницы, возникающей в связи с реализацией работ, услуг по Договору по стоимости, установленной Договором, и стоимостью, формируемой органом местного самоуправления для нанимателей муниципального жилищного фонда.

8.2. Порядок определения и изменения платы за жилое помещение и взносов (платы) на капитальный ремонт

8.2.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается общим собранием *Собственников* на каждый расчётно-плановый период действия Договора исходя из стоимости работ и услуг по управлению *Многokвартирным домом*, содержанию и текущему ремонту общего имущества и формируемого резерва средств на неотложные непредвиденные работы в расчете на 1 м² общей площади помещений в месяц.

8.2.2. Плата за жилое помещение для каждого *Плательщика* определяется исходя из среднемесячной плановой стоимости работ, услуг за соответствующий расчётно-плановый период пропорционально доле в праве собственности на общее имущество *Дома* и равна произведению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь находящегося в собственности (найме) помещения.

Плата за жилое помещение может быть уменьшена в связи с перерасчётом при оказании услуг и выполнении работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в *Многokвартирном доме*

ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также в связи с выплатой **Управляющей организацией** неустойки, предусмотренной действующим законодательством.

8.2.3. Резерв на выполнение непредвиденных работ рассчитывается **Управляющей организацией** на первый расчётно-плановый период исходя из среднестатистических затрат **Управляющей организации** на производство непредвиденных работ по многоквартирным домам аналогичной серии, величины износа и состояния *Дома* и согласовывается с Советом *Дома* при согласовании условий Договора перед утверждением его существенных условий общим собранием **Собственников** и утверждается общим собранием **Собственников**.

8.2.4. На последующие расчётно-плановые периоды сумма затрат на непредвиденные работы рассчитывается **Управляющей организацией** исходя из фактических расходов, наличия неизрасходованных резервных средств либо его дефицита, в целях создания возобновляемого источника финансирования непредвиденных работ и отражается в Соглашениях об изменении условий Договора.

Размер резерва средств на непредвиденные расходы на очередной расчётно-плановый период может определяться путём индексации размера резерва средств на предшествующий расчётно-плановый период с применением Индекса потребительских цен прогноза показателей инфляции и системы цен Министерства экономического развития РФ (по столбцу «год к году») на соответствующий год. Утверждение размера резерва средств на непредвиденные расходы общим собранием **Собственников** в этом случае не требуется.

8.2.5. Если в течение первого и каждого последующего расчётно-планового периода в пределах срока действия Договора отсутствовала необходимость выполнения непредвиденных работ, или сумма расчетного резерва на непредвиденные работы за отчетный расчётно-плановый период отличается от стоимости фактических затрат выполненных непредвиденных работ, неиспользованная сумма такого расчетного резерва учитывается в сумме создаваемого расчетного резерва на непредвиденные работы на следующий расчётно-плановый период действия Договора.

8.2.6. Общая стоимость работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в *Доме*, расчёт суммы дефицита средств на непредвиденные работы, размер платы за жилое помещение, порядок внесения платы за жилое помещение и иные изменяемые в пределах срока действия Договора величины и условия устанавливаются в Приложении № 6 к настоящему Договору и в Соглашениях об изменении условий Договора по форме Приложения № 7.

8.2.7. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, перерасчет стоимости выполненных работ, оказанных услуг для *Плательщиков* осуществляется в порядке, установленном *Правилами содержания МКД* по инициативе **Управляющей организации** или на основании требования **Собственника** помещения, либо Уполномоченного лица.

8.2.8. В случае если **Управляющая организация** в установленный Договором срок не предоставила Уполномоченному лицу проектов *Перечня текущего ремонта* и/или *Дополнительного перечня*, либо Уполномоченное лицо не согласовало проекты указанных документов или общее собрание **Собственников** не утвердило их и, соответственно, не была утверждена стоимость *Перечня текущего ремонта* и/или *Дополнительного перечня* на очередной расчётно-плановый период, то **Управляющая организация** обязана:

- проиндексировать стоимость *Перечня по содержанию* (приложение №3.1) в установленном Договором размере и порядке;
- проиндексировать стоимость резерва средств на непредвиденные расходы в установленном Договором размере и порядке;
- просчитать размер дефицита средств на восполнение резерва средств на непредвиденные расходы на начало очередного расчётно-планового периода;
- рассчитать размер платы на очередной расчётно-плановый период действия Договора, исходя из проиндексированной суммы средств по *Перечню по содержанию* и размера дефицита средств на восполнение резерва средств на непредвиденные расходы;
- уведомить **Собственников** об изменении и начале применения нового размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в установленный Договором срок;
- с момента начала срока действия нового расчётно-планового периода предъявлять в платёжных документах плату за жилое помещение в новом размере.

В случае утверждения **Собственниками** *Перечня текущего ремонта* и/или *Дополнительного перечня*, то, плата за жилое помещение предъявляется, исходя из стоимости *Минимального перечня* (в случае утверждения только *Перечня текущего ремонта*) и суммы на восполнение резерва средств на непредвиденные расходы, либо, исходя из стоимости *Перечня по содержанию* и *Дополнительного перечня* (в случае утверждения только *Дополнительного перечня*) и суммы на восполнение резерва средств на непредвиденные расходы.

8.3. Порядок определения платы за коммунальные услуги и ее размеры

8.3.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя, с учётом степени благоустройства *Дома* и решения общего собрания **Собственников** о перечне предоставляемых **Управляющей организацией** коммунальных услуг, плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление / предоставление топлива для отопления помещения, электроснабжение, газоснабжение.

8.3.2. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объема (количества) фактически предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчетов за коммунальные услуги, с учетом перерасчетов (корректировки) и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном *Правилами предоставления коммунальных услуг*.

8.3.3. Тарифы на коммунальные услуги устанавливаются для ресурсоснабжающих организаций Службой Республики Коми по тарифам.

8.3.4. Порядок определения ежемесячной платы за коммунальные услуги и порядок ее перерасчета или корректировки определяются *Правилами предоставления коммунальных услуг*.

8.3.5. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги по решению Службы РК по тарифам **Управляющая организация** проводит начисление платы по новым тарифам без принятия соответствующего решения общего собрания, уведомив **Собственников** за 14 дней до введения новых тарифов.

В течение месяца, в котором начали применяться новые тарифы, **Управляющая организация** рассылает Уполномоченному лицу и собственникам помещений – юридическим лицам оформленное Соглашение об изменении условий Договора с указанием оснований изменения тарифов на коммунальные услуги.

8.4. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений, платы за коммунальные услуги и взносов (платы) на капитальный ремонт

8.4.1. Начисление платы за жилое помещение, коммунальные и иные услуги производится **Управляющей организацией** или её уполномоченным агентом. Результат начисления выдаётся *Плательщику* способом, указанным **Управляющей организацией** в Порядке определения размеров платы и осуществления расчетов по договору (Приложение № 6) или в Соглашениях об изменении условий Договора (Приложение №7) в виде платёжного документа, определённого в указанных приложениях к Договору, до 1 числа месяца следующего за расчётным месяцем.

8.4.2. Платежный документ должен содержать информацию и данные с учётом состава действующей типовой формы.

Сумма начисленных пеней указывается в отдельном платежном документе.

8.4.3. Внесение платы за жилое помещение и платы за предоставляемые **Управляющей организацией** коммунальные услуги осуществляется *Плательщиками* на основании платежных документов через пункты приёма платежей, указанные **Управляющей организацией** в Приложении № 6 к Договору и в Соглашениях об изменении условий Договора.

На основании решения общего собрания **Собственников** помещений в *Многоквартирном доме* плата за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в *Многоквартирном доме*) может вноситься ресурсоснабжающим организациям.

8.4.4. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему Договору устанавливается 10 календарных дней после доставки платёжного документа *Плательщику*.

8.4.5. Неиспользование помещений не является основанием невнесения *Плательщиками* платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе и на общедомовые нужды, а также взноса на капитальный ремонт *Дома*.

8.4.6. Выполнение неотложных непредвиденных работ и услуг, а также ликвидация аварийных ситуаций или последствий аварий осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества (резерв средств на выполнение неотложных непредвиденных работ), а при их недостатке – за счёт собственных или заёмных средств. Указанные затраты возмещаются **Управляющей организации** виновной стороной, а при отсутствии таковой – восстановлением размера резерва средств на проведение неотложных непредвиденных работ в порядке, установленном настоящим Договором, либо по отдельному соглашению между *Сторонами* Договора.

9. Ответственность сторон

9.1. Ответственность Управляющей организации:

9.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, **Управляющая организация** несет ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

9.1.2. **Управляющая организация** несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу *Пользователя услуг*, в том числе – общему имуществу, в Доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством;

9.1.3. **Управляющая организация** не несет ответственность за техническое состояние общего имущества *Многоквартирного дома*, которое существовало до момента заключения Договора.

9.1.4. **Управляющая организация** не отвечает за ущерб, который возникает у **Собственников** в случае, если **Управляющая организация** официально предлагала **Собственникам** помещений проведение необходимых услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества и предприняла все возможные меры, чтобы убедить **Собственников** в необходимости проведения предлагаемых работ, а **Собственники** помещений не приняли решений по их включению в Перечень услуг и работ и их оплате.

9.1.5. **Управляющая организация** не несет ответственности и не возмещает убытки за причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействия) **Собственников** и лиц, владеющих и пользующихся помещениями **Собственников**;
- использования **Пользователями услуг** общего имущества не по назначению или с нарушением действующего законодательства;
- аварий, произошедших не по вине **Управляющей организации** и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

9.1.6. Уменьшение стоимости работ, услуг по управлению **Многоквартирным домом**, содержанию и ремонту общего имущества в связи с экономией **Управляющей организации** не производится, за исключением случаев некачественного выполнения таких работ, услуг или выполнения работ и услуг не в полном объеме.

9.2. Ответственность **Собственников**:

9.2.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, **Собственники** несут ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством.

9.2.2. В случае неисполнения **Собственником** обязанностей по проведению текущего и капитального ремонта, ненадлежащего использования принадлежащих ему на правах собственности жилых и/или нежилых помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, нанесение ущерба третьим лицам, **Собственник** несет перед этими лицами ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий в порядке, установленном законодательством.

9.2.3. **Собственник**, не обеспечивший допуск в помещения должностных лиц **Управляющей организации** и/или специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут ответственность, предусмотренную законодательством.

9.2.4. При выявлении **Управляющей организацией** факта проживания в жилом помещении **Собственника** лиц, не указанных в приложении №1 к настоящему Договору, и невнесения за них платы за коммунальные услуги, **Плательщик** возмещает **Управляющей организации** причиненные ей убытки.

9.2.5. В случае несвоевременного и/или не полного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги **Плательщики** обязаны уплатить **Управляющей организации** пени в размере и порядке, установленном ч. 14 ст. 155 ЖК РФ.

В том же порядке и в том же размере **Собственники** помещений, несвоевременно и/или не полностью внёсшие взносы на капремонт в ФКР, формируемый на специальном счете, открытым региональным оператором, обязаны уплатить пени для их зачисления на такой специальный счет.

9.3. Порядок оформления факта нарушения условий настоящего Договора.

9.3.1. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из **Сторон** Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- неполное исполнение Перечней услуг и работ, их исполнение с нарушением сроков, объемов и периодичности исполнения;
- нарушения качества услуг и работ по управлению **Многоквартирным домом**, содержанию и ремонту общего имущества **Многоквартирного дома** или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу **Собственника** и/или проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу **Многоквартирного дома**. В данном случае основанием для уменьшения размера платы **Собственником** за содержание и текущий ремонт общего имущества **Многоквартирного дома** в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий Договора;
- неправомерные действия **Собственника**.

В случае письменного признания **Управляющей организацией** или **Собственником** своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае, при причинении вреда имуществу, **Стороны** подписывают дефектную ведомость.

9.3.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей **Управляющей организации**, **Собственника**, а при его отсутствии лиц, пользующихся его помещением(-ями) в этом **Доме**, представителей подрядных организаций, свидетелей (например, соседей) и других лиц. Если в течение трех часов в дневное рабочее время с момента сообщения **Собственника** или пользователя помещением(-ями) о нарушении представитель **Управляющей организации** не прибыл для проверки факта нарушения, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт, подписывается остальными членами комиссии.

9.3.3. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения (условий настоящего Договора, или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу **Собственника** и/или пользователя помещением(-ями) в этом **Доме**), его причины и последствия, описание (при наличии возможности, их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, подписи членов комиссии.

Акт проверки составляется не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается под расписку **Потребителю услуг** – инициатору составления акта.

Подготовка бланков акта осуществляется **Управляющей организацией**. При отсутствии бланков акт

составляется в произвольной форме.

10. Порядок разрешения споров

10.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении *Сторонами* условий настоящего Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между *Сторонами* по спорным вопросам.

10.2. В случае если споры и разногласия *Сторон* не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

11. Порядок осуществления контроля

11.1. Список Уполномоченных лиц, с информацией об их контактных телефонах, адресах и срок действия их полномочий указываются в Приложении № 6 к настоящему Договору и в Соглашениях об изменении условий Договора. Все изменения по указанной информации доводятся до сведения *Управляющей организации* инициатором общего собрания *Собственников* помещений направлением протокола общего собрания *Собственников* в срок не позднее 10 дней со дня принятия такого решения.

11.2. Контроль исполнения *Управляющей организацией* настоящего Договора осуществляется *Собственниками* помещений, Советом *Дома* и/или уполномоченными ими лицами в соответствии с их полномочиями, а также органами государственного надзора и муниципального контроля в пределах их компетенции.

11.3. Контроль осуществляется путем получения от *Управляющей организации* запрашиваемой информации:

- о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и/или выполненных работ, о фактических сроках выполнения осмотров, оказания услуг и выполнения работ и о причинах их переноса или невыполнения;
- о рабочих телефонах и адресах аварийной службы, о времени работы бухгалтерии *Управляющей организации*, часах приема *Потребителей услуг* руководителями и специалистами *Управляющей организации*;
- в соответствии со *Стандартом раскрытия информации*;
- о состоянии лицевого счёта *Дома* по видам платежей на дату поступления запроса;
- о состоянии взаиморасчётов с исполнителями работ и услуг и поставщиками коммунальных ресурсов по предоставляемым *Управляющей организацией* коммунальным услугам по *Дому* на дату поступления запроса;

- о правильности расчётов по оплате за жилое помещение, коммунальные услуги, предоставляемые *Управляющей компанией* и взносов на капремонт.

11.4. Контроль осуществляется путем участия Уполномоченных лиц:

- в осмотрах общего имущества, в том числе, участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- в измерениях, испытаниях, проверках *Управляющей организацией* элементов общего имущества;
- в проверке объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- в приемке всех видов работ, услуг, с оформлением акта сдачи–приёмки работ, услуг в порядке, установленном настоящим Договором.

11.5. Контроль осуществляется путем:

- присутствия при выполнении работ и услуг по Договору, если это допускается требованиями правил техники безопасности при производстве соответствующих работ, услуг;
- ознакомления с содержанием технической документации на *Дом*, в т.ч. журналов технического обслуживания и санитарного содержания общего имущества, актов приёмки работ от подрядчиков, протоколов общих собраний *Собственников* и др.;
- осуществления проверок надлежащего ведения и актуализации технической документации, связанной с управлением *Домом*;
- ознакомления с заключёнными *Управляющей организацией* от имени *Собственников* договоров об использовании общего имущества в *Доме* и целевом использовании полученных средств.
- получения от *Управляющей организации* отчёта о выполнении обязательств по настоящему Договору;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий и/или не выполнения обязательств по Договору;
- обращения в органы, осуществляющие государственный надзор и/или муниципальный контроль по использованию и сохранностью жилищного фонда, с целью проверки соответствия содержания общего имущества *Дома* установленным требованиям (ГЖИ, Госпотребнадзор, Роспотребнадзор и другие).

11.6. Подтверждением того, что *Управляющая организация* выполнила работы и оказала услуги, является акт сдачи-приёмки выполненных работ, оказанных услуг за отчетный период, подписанный *Управляющей организацией* и Уполномоченным лицом.

11.7. Сдача-приёмка выполненных работ, оказанных услуг осуществляется *Управляющей организацией* и Уполномоченным лицом в порядке, установленном в Приложении № 8 к настоящему

Договору, подписанием Акта по форме, установленной в Приложении № 9. По требованию Уполномоченного лица **Управляющая организация** обязана предоставить отчет о результатах рассмотрения и принятия мер по жалобам и заявлениям *Потребителей услуг* за отчетный период.

11.8. **Управляющая организация** в срок не позднее 3-х месяцев со дня истечения расчётно-планового периода действия настоящего Договора, но не ранее, чем за один месяц до даты расторжения Договора и не позднее, даты расторжения Договора, направляет Уполномоченному лицу, размещает на досках объявлений в подъездах *Дома* к сведению **Собственников** помещений и на сайте **Управляющей организации** ежегодный письменный отчет о выполнении условий настоящего Договора (Приложение № 10), если иной срок предоставления ежегодного отчета не будет установлен общим собранием **Собственников**.

11.9. Отчет считается утвержденным, если в течение 30 дней после его предоставления **Собственникам** от Уполномоченного лица, **Собственников** помещений не поступили мотивированные письменные возражения.

11.10. В случае если от Уполномоченного лица, **Собственников** помещений в *Доме* по существу отчета поступили мотивированные письменные возражения о достоверности информации, приведённой в отчёте, о невыполнении или ненадлежащем выполнении **Управляющей организацией** условий Договора и требованиями об устранении недостатков выполненных работ (оказанных услуг), либо о перерасчете размера платы за содержание и ремонт помещения и (или) коммунальные услуги, **Управляющая организация**, при отсутствии у нее возражений по предъявляемым **Собственниками** требованиям:

а) устраняет недостатки выполненных работ (оказанных услуг) в сроки, указанные в письменных возражениях, либо согласованные с Уполномоченным лицом;

б) осуществляет перерасчет платы за указанные услуги и работы путем включения излишне уплаченных **Собственниками** (*Плательщиками*) сумм при оплате будущих расчетных периодов;

в) возмещает понесенные **Собственниками** расходы по устранению недостатков выполненных работ (оказанных услуг) своими силами или третьими лицами.

При мотивированном отклонении **Управляющей организацией** предъявляемых возражений и требований и невозможности прийти к взаимному согласию *Стороны* вправе обратиться в суд для разрешения спора.

11.11. Отчет должен быть представлен *Потребителю услуг Управляющей организацией* в сроки, установленные настоящим договором.

Потребитель услуг вправе изготовить за свой счет и своими силами копии представленных документов.

11.12. Контроль исполнения обязательств **Собственников** по настоящему Договору осуществляется **Управляющей организацией**, а также инспекторами государственного надзора и муниципального контроля.

12. Срок действия Договора и порядок подписания настоящего Договора

12.1. Настоящий Договор вступает в силу (считается заключенным) со дня его подписания *Сторонами* и действует в течение 3 лет с даты, с которой **Управляющая организация** приступила к его исполнению.

12.2. Настоящий Договор в трёхдневный срок со дня оформления протокола общего собрания **Собственников** об утверждении условий настоящего Договора подписывается **Управляющей организацией** и направляется ею Уполномоченному лицу для подписания **Собственниками**.

Собственники подписывают Договор путем проставления своих подписей в Реестре **Собственников** помещений (Приложение № 1 к настоящему Договору), что является подписанием Договора управления в целом.

Настоящий Договор считается подписанным со стороны **Собственников**, если его подписали **Собственники**, которым принадлежат в совокупности более 50% площадей помещений в данном *Многоквартирном доме*.

Момент подписания настоящего Договора **Собственниками** отслеживается **Управляющей организацией** совместно с Уполномоченным лицом.

12.3. **Управляющая организация** приступает к исполнению своих обязанностей по управлению *Многоквартирным домом* по настоящему Договору с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором Договор был подписан.

К предоставлению коммунальных услуг **Управляющая организация** приступает со дня начала поставки каждого вида коммунальных ресурсов, определяемой в договорах о приобретении коммунальных ресурсов, заключенных **Управляющей организацией** с каждой из ресурсоснабжающих организаций, но не ранее даты начала управления *Домом*.

12.4. В течение 5 рабочих дней после исполнения условия подписания настоящего Договора, установленного п. 12.2. настоящего Договора, **Управляющая организация** информирует **Собственников** о дате вступления настоящего Договора в силу и дате начала управления *Многоквартирным домом* в соответствии с условием, установленным п. 12.1. настоящего Договора, путём размещения соответствующей информации (Приложение №13) в подъездах *Многоквартирного дома*, а Уполномоченное лицо, *наймодателей* и **Собственников** нежилых помещений – путём направления им данного письменного уведомления.

О дате начала (или прекращения) предоставления **Управляющей организацией** предусмотренных настоящим Договором коммунальных услуг по их видам, **Управляющая организация** информирует

Собственников в течение 5 рабочих дней после даты заключения (или расторжения) договора с ресурсоснабжающей организацией, или согласования с ресурсоснабжающей организацией такой даты в порядке, установленном в первом абзаце настоящего пункта Договора.

Официальное уведомление **Управляющей организации** о дате вступления настоящего Договора в силу, дате начала управления **Многоквартирным домом** и дате начала предоставления коммунальных услуг является неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.5. Экземпляры настоящего Договора управления хранятся:

- первый экземпляр Договора – в **Управляющей организации**;
- второй экземпляр Договора хранится у Уполномоченного лица;

Указанные экземпляры Договора являются идентичными на дату заключения Договора. При этом экземпляр Договора, составленный для **Управляющей организации**, может быть изменен только путем проставления в Реестре **Собственников** помещений, приведенном в Приложении № 1 к Договору, подписей **Собственниками** помещений, подписывающими Договор после даты его заключения.

12.6. Любой из **Собственников** или пользователей помещений вправе получить копию или заверенную копию настоящего Договора за исключением Приложения №1.

12.7. В срок, установленный п. 12.1. настоящего Договора по инициативе **Наймодателя** и/или **Собственника нежилых помещений** между **Управляющей организацией** и каждым из **Наймодателей** и **Собственников нежилых помещений** оформляется двухсторонний договор на выполнение работ, оказание услуг во исполнение настоящего Договора управления, определяющий объем обязательств по Договору соответственно **Управляющей организации** и каждого **Собственника**, подписывающего указанный в настоящем пункте договор.

12.8. После исполнения условий Договора, установленных п. 12.2, 12.4 Договора и начала исполнения Договора **Управляющей организацией**, **Собственники**, не подписавшие Договор управления, но оплатившие **Управляющей организации** оказанные услуги, выполненные работы по выставленным им счетам в соответствии с Договором управления, считаются подписавшими Договор.

12.9. Условия настоящего Договора распространяются на **Собственников**, приобретающих права владения на помещения в **Многоквартирном доме** после вступления в силу настоящего Договора, с момента приобретения соответствующего права вне зависимости от срока исполнения условий подписания ими договоров, указанных в настоящем Договоре.

12.10. В случае если **Управляющая организация**, в нарушение требований п. 12.2 Договора, не подписала Договор в срок более 10 дней или **Собственники** не подписали Договор в срок более 30 дней со дня его получения Уполномоченным лицом, **Сторона**, не исполнившая указанные в данном пункте условия подписания Договора, считается уклонившейся от подписания Договора. Вторая **Сторона**, в этом случае, может отказаться от заключения настоящего Договора и имеет право взыскать с другой **Стороны** убытки, понесённые ею в связи с отказом первой **Стороны** подписать Договор.

13. Условия изменения и расторжения договора

13.1. Изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются Соглашениями об изменении условий Договора, утвержденных общим собранием **Собственников** помещений.

13.2. При отсутствии письменной инициативы одной из **Сторон** о пересмотре условий настоящего Договора, либо о его расторжении по окончании срока его действия не менее чем за 45 календарных дней до окончания срока действия настоящего Договора, последний считается продленным на тот же срок на тех же условиях.

13.3. Настоящий Договор может быть изменён по соглашению **Сторон**:

- на основании решений **Управляющей организации** и общего собрания **Собственников** помещений в **Многоквартирном доме**;

- в случае принятия нормативного, правового акта, устанавливающего обязательные для **Собственника** и/или **Управляющей организации** иные правила, чем те, которые закреплены в Договоре, если это нарушает законные права или интересы **Сторон**.

13.4. **Собственники** помещений в **Многоквартирном доме** на основании решения общего собрания **Собственников** помещений в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

1) при невыполнении условий Договора **Управляющей организацией**, под которым понимаются случаи, при которых **Управляющая организация**:

а) не приступила к управлению **Многоквартирным домом** в срок более 1 месяца с даты, подписания Договора;

б) при наличии необходимых на то условий не приступила к выполнению работ по любому из видов ремонта общего имущества в течение 6 месяцев после сроков начала выполнения таких ремонтных работ, предусмотренных в Перечне работ, услуг;

в) не представляет Уполномоченному лицу по его требованию акты выполненных работ в порядке, установленном Приложением № 8 к Договору, за 6 и более месяца;

г) прекращает предоставление одной из коммунальных услуг, по причине расторжения с **Управляющей организацией** договора ресурсоснабжения по инициативе ресурсоснабжающей организации в случаях и в порядке, установленных Правительством РФ.

2) введения в отношении **Управляющей организации** любой из процедур банкротства.
3) в случае если **Собственниками** помещений принято решение об изменении способа управления **Многоквартирным домом**;

4) в любое время до окончания срока действия договора, предупредив **Управляющую организацию** за 2 месяца до даты досрочного расторжения Договора, с сохранением за **Собственниками** и потребителями обязанности оплатить **Управляющей организации** фактически понесенные расходы.

В случае одностороннего отказа от исполнения Договора, по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом, Договор считается соответственно расторгнутым с даты, устанавливаемой в порядке, указанном в п. 13.5 Договора.

13.5. Для целей досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных пунктом 13.4 Договора, общим собранием **Собственников** принимается решение о расторжении Договора, в котором должна быть указана дата его расторжения, но не ранее, чем через 45 дней со дня получения **Управляющей организацией** уведомления о досрочном расторжении Договора. Уполномоченное таким общим собранием **Собственников** лицо письменно уведомляет **Управляющую организацию** о принятом общим собранием **Собственников** решении о досрочном расторжении Договора.

13.6. Договор может быть расторгнут по инициативе **Управляющей организации** в следующих случаях:

- по соглашению сторон;
- по решению суда.

13.7. При принятии **Управляющей организацией** решения об инициировании расторжения Договора, **Управляющая организация** уведомляет об этом **Собственников** помещений не менее чем за 2 месяца до расторжения Договора путем изложения своего решения в платежных документах, направляемых **Собственникам** помещений. Договор считается расторгнутым, если **Собственники** помещений на общем собрании приняли решение о даче согласия на досрочное расторжение Договора по соглашению сторон.

13.8. При расторжении настоящего Договора по основаниям в нем предусмотренным, **Управляющая организация** производит совместно с Уполномоченным лицом сверку взаимных обязательств по настоящему Договору в порядке, установленном п. 4.3.28 настоящего Договора.

13.9. При наличии превышения платежей, начисленных **Управляющей организацией** **Плательщикам** в счет оплаты ими **Управляющей организации** оказанных услуг и выполненных работ по настоящему Договору над стоимостью фактически выполненных **Управляющей организацией** работ и оказанных услуг до даты его расторжения, **Управляющая организация** перечисляет неосвоенные денежные средства получателю, определённого общим собранием **Собственников**, в порядке, установленном п. 4.3.29 Договора.

Плательщики, имеющие задолженность перед **Управляющей организацией**, перечисляют платежи в покрытие своей задолженности в установленном порядке.

13.10. В случае прекращения у **Собственника** права собственности или иного вещного права на помещения в **Многоквартирном доме**, гражданско-правовые отношения по данному Договору в отношении указанного **Собственника** считаются расторгнутым после завершения взаимных расчетов, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности или ином вещном праве иные помещения в **Многоквартирном доме**.

13.11. Расторжение Договора не является для **Собственников** и нанимателей основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных **Управляющей организацией** затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

13.12. Договор считается исполненным после выполнения **Сторонами** взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между **Управляющей организацией** и **Собственниками**.

14. Форс-мажор

14.1. **Управляющая организация**, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет за это ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила).

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

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

14.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы **Управляющая организация** осуществляет указанные в Договоре управления **Многоквартирным домом** работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества **Собственников**, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет плательщикам счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

15. Прочие условия

15.1. Условия настоящего Договора распространяются на **Собственников**, приобретающих права владения на помещения в *Многоквартирном доме* после вступления в силу настоящего Договора, с даты приобретения соответствующего права.

15.2. Настоящий Договор составлен на _____ листах в количестве 2-х экземпляров по одному экземпляру для каждой из **Сторон**.

15.3. Все приложения к настоящему Договору, а также Соглашения об изменении условий Договора, оформленные в порядке, установленном настоящим Договором, являются его неотъемлемой частью и действуют на период, указанный в них или период, установленный Договором.

15.4. К настоящему Договору прилагаются:

Приложение № 1 - Реестр **Собственников**, подписавших Договор;

Приложение № 2 - Состав и состояние общего имущества **Собственников** помещений в *Доме*;

Приложение № 3.1 - *Минимальный перечень* услуг и работ по управлению и содержанию общего имущества;

Приложение № 3.2 - *Минимальный перечень* услуг и работ по текущему ремонту общего имущества;

Приложение № 4 - *Дополнительный перечень*;

Приложение № 5 - Перечень технической документации на *Многоквартирный дом* и иных документов, связанных с управлением *Многоквартирным домом*;

Приложение № 6 - Порядок определения размеров платы и осуществления расчетов по договору;

Приложение № 7 - Соглашение об изменении условий Договора;

Приложение № 8 - Порядок приёмки работ;

Приложение № 9 - Форма Акта сдачи-приёмки работ;

Приложение № 10 - Форма отчёта **Управляющей организации** об исполнении условий Договора

Приложение № 11 - Предельные сроки устранения недостатков;

Приложение № 12 - Порядок обработки персональных данных;

Приложение № 13 - Уведомление о заключении Договора.

16. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Управляющая организация:

ООО «Управляющая Компания Домсервис»

Юридический адрес: 169347, Республика Коми, г. Ухта, пгт. Ярега, ул. Октябрьская, д. 16

Почтовый адрес: 169336, Республика Коми, г. Ухта, пгт.

Водный, ул. Торопова, д. 4 А Тел./факс: 79-97-32

ИНН/КПП 1102072542/110201001

ОГРН 1131102000578

Расчетный счет 40702810828190002176 в Ухтинском отделении

Коми отделения № 8617 ОАО «Сбербанк России»

К/с 30101810400000000640 БИК 048702640

Генеральный директор _____ Дик В. Ф.

Собственники:

Сведения о **Собственниках**, их подписи (либо подписи их полномочных представителей) представлены в приложении № 1 к настоящему Договору.

