**Договор № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**управления многоквартирным домом.**

**с. Эльбрус «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 г.**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и Собственник \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ паспорт серии \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ именуемый в дальнейшем «Заказчик», являющийся, на основании свидетельства о регистрации права собственности № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, выданного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, собственником жилого помещения №\_\_\_\_\_\_\_, многоквартирного дома, расположенного по адресу: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен по результатам открытого конкурса, проводимого местной администрации сельского поселения Эльбрус по отбору Управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений многоквартирного дома.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

1.4. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

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

1.5.Управляющая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, управляющая многоквартирным домом на основании договора управления или по результатам открытого конкурса и фактического оказания услуг.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее – нанимателю, арендатору).

2.2. Предметом настоящего Договора является организация выполнения «Управляющей организацией», в течение согласованного с «Собственником» срока за плату, услуг по управлению, услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, и организации предоставления коммунальных услуг в многоквартирном доме, а также осуществление иной направленной на достижение целей по управлению многоквартирным домом деятельности. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его характеристики указаны в технической документации по данному дому.

2.4. «Управляющая организация» оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности и в соответствии с перечнем работ и услуг, приведенным в **Приложении № 1** к настоящему Договору

2.5. «Собственник» поручает, а «Управляющая организация» принимает на себя следующие обязательства:

2.5.1. Осуществлять выбор подрядных и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от собственного имени, в интересах и за счет «Собственника».

2.5.2. Осуществлять контроль и требовать исполнения договорных обязательств подрядными и прочими организациями. А также осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

2.5.3. Осуществлять начисление, сбор, расщепление и перерасчет обязательных и иных платежей «Собственника» с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

2.5.4. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, принимать участие в составлении соответствующих актов.

2.5.5. Составлять акты по фактам причинения вреда имуществу «Собственнику».

2.5.6. Подготавливать предложения «Собственнику» по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение.

2.5.7. Подготавливать предложения и экономические расчеты по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, текущего ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества на очередной год.

2.5.8. Подготавливать предложения по минимизации затрат на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Определять перечень мероприятий по ресурсосбережению и обеспечивать их реализацию.

2.5.9. Осуществлять ведение, принятие и хранение технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом.

2.6.10. Осуществлять прием и рассмотрение обоснованных (касающихся взятых «Управляющей организацией» обязательств) обращений и жалоб «Собственника».

2.5.11. Осуществлять выдачу жилищных справок и иных документов за плату, в пределах своих полномочий.

2.5.12. В соответствии с п.2.1. информировать муниципальные и надзорные органы о незаконных перепланировках и переустройстве помещений.

2.5.13. Совершать юридические значимые действия, направленные на управление многоквартирным домом.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Организовывать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества «Собственника» в многоквартирном доме (в том числе по управлению домом) в соответствии с **Приложением № 1** к настоящему Договору в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес «Управляющей организации» от «Собственника».

3.1.2. Организовывать предоставление коммунальных услуг «Собственнику», а также членам семьи «Собственника», нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещения «Собственника» в многоквартирном доме, в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

Для этого от своего имени в интересах «Собственника» заключать договоры на поставку коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных ресурсов, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.3. Организовывать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме,.

3.1.4. Предоставлять за плату иные услуги, предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме,.

3.1.5. Информировать собственников помещений о заключении указанных в п.3.1.2. договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Принимать от «Собственника» плату за содержание и ремонт общего имущества, а также плату за управление многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги.

3.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки «Собственника», в сроки, установленные действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

3.1.8. Организовать работы по устранению аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как: залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, - в течение 3-х часов с момента поступления заявки по телефону.

3.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы «Собственника», вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. Не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.10. Информировать «Собственника» о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома и местах общего пользования, а в случае личного обращения – немедленно.

3.1.11. В случае невыполнения работ или не предоставление услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить «Собственника» о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома и местах общего пользования.

3.1.12. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность по вине «Управляющей организации» либо ресурсоснабжающей организацией, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с п.3.4.3. настоящего Договора.

3.1.13. Информировать в письменной форме в платежном документе (или иным способом) «Собственника» об изменении размера платы за коммунальные услуги, размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества не позже даты выставления платежных документов по новым тарифам.

3.1.14. Обеспечить «Собственника» информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения на информационных стендах дома и местах общего пользования.

3.1.15. Осуществлять за плату приемку индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта.

3.1.16. Согласовать с «Собственником» время доступа в жилое/нежилое помещение не менее чем за три дня до начала проведения плановых работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.17. Направлять «Собственнику» при необходимости предложения о проведении текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.18. Предоставлять по письменному запросу, уполномоченному собственникам на общем собрании собственников многоквартирного дома, лицу отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет может предоставляться в письменном виде по требованию Собственника. В отчете указываются: соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре; порядок расходования средств на ремонт общего имущества.

3.1.19. На основании заявки «Собственника» направлять своего сотрудника для составления акта осмотра общего имущества многоквартирного дома или помещения «Собственника».

3.1.20. Передать имеющуюся техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением многоквартирным домом, документы за 30 (тридцать) рабочих дней до прекращения действия настоящего Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо, в случае непосредственного управления многоквартирным домом – одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме. Произвести сверку расчетов по платежам, внесенным «Собственником» помещения многоквартирного дома, в счет обязательств по настоящему Договору; составить акт сверки произведенных «Собственником» начислений и осуществленных ими оплат и по акту приема-передачи передать названный акт сверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам сверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.1.21. На основании заявки Собственника (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме, или помещению(ям) Собственника.

3.1.22. Обеспечить конфиденциальность персональных данных собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке.

**3.2. Управляющая организация имеет право:**

3.2.1. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств «Собственника» и ее производственных возможностей, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома,.

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у «Управляющей организации», информации, предоставленной «Собственником», проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству, в соответствии с положениями п.4.4. настоящего Договора.

При выявлении «Управляющей организацией» факта проживания в квартире (для жилых помещений) «Собственника» лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, «Управляющая организация» после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения «Собственника», вправе произвести расчет по количеству проживающих.

3.2.3. Взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и/или неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.2.4. За дополнительную плату, выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг (Приложение № 1 конкурсной документации)**,** утвержденных общим собранием собственников жилых и нежилых помещений, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме,, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу «Собственника», о чем «Управляющая организация» обязана проинформировать последних. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств собственников. Информирование «Собственника» осуществляется, путем размещения уведомления на информационных стендах дома и местах общего пользования.

3.2.5. Организовывать мероприятия направленные на обеспечение пожарной безопасности в многоквартирном доме, определенные решением общего собрания собственников жилых и нежилых помещений общежития в пределах средств перечисленных «Собственником» на указанные мероприятия.

3.2.6. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, являющихся общим имуществом «Собственника».

3.2.7. Требовать доступа в жилое или нежилое помещение Собственника в заранее согласованные с ним сроки для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое время суток).

3.2.8. Поручать при необходимости выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.9. Истребовать у предыдущей управляющей организации техническую или иную документацию на управление многоквартирным домом, а в случае невозможности ее истребования – восстановить. Расходы «Управляющей организации», понесенные на изготовление такой документации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества.

3.2.10. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника,), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

 **3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома, путем заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.

3.3.2. В случае временного отсутствия предоставлять «Управляющей организации» информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в его помещение на случай устранения аварийных ситуаций.

3.3.3. Предоставить в «Управляющую организацию» копию свидетельства о регистрации права собственности на помещение или иные основания пользования помещением.

3.3.4. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого и нежилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

3.3.5. Соблюдать требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований действующего законодательства РФ, а также поддерживать надлежащее состояния жилого и нежилого помещения, а также мест общего пользования в многоквартирном доме, соблюдать чистоту и порядок в жилом и нежилом помещении, подъездах, на лестничных клетках, в других местах общего пользования, обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования.

3.3.6. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

3.3.7. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

3.3.8. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом и нежилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях «Управляющей организации».

3.3.9. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятые в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.3.10. Соблюдать следующие требования:

* не производить перенос инженерных сетей;
* не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
* не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение «Собственника» и их оплаты, без согласования с «Управляющей организацией»;
* не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
* не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
* не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
* не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества общежития;
* не создавать повышенного шума в жилых и нежилых помещениях, и местах общего пользования;
* согласовать с «Управляющей организацией» проведение работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.
* немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и в случае необходимости сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или диспетчерскую службу подрядной организации выполняющей обслуживание конкретного дома. Запрещено использовать внутриквартирную канализацию в качестве мусоропровода, при обнаружении засора немедленно прекратить производить слив воды в канализацию. Немедленно принять меры к устранению засора.

3.3.11. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории.

При согласовании проекта с «Управляющей организацией» в установленном действующим законодательством РФ порядке, на проведение работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, предъявлять ранее заключенный договор на вывоз крупногабаритных и строительных отходов со специализированной организацией. По завершению работ предоставить в «Управляющую организацию» акт выполненных работ по вывоз крупногабаритных и строительных отходов от специализированной организацией.

3.3.12. Предоставлять «Управляющей организации» в течение десяти рабочих дней сведения:

* об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих;
* об изменении объемов потребления коммунальных услуг в нежилых помещениях (собственники нежилых помещений), с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом помещении потребляющих устройств, водо-, и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных услуг и расчета размера их оплаты.

3.3.13. Обеспечивать доступ представителей «Управляющей организации» в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время, а работников аварийных служб – в любое время.

3.3.14. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов Управляющей организации и уполномоченных ею лиц для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое время).

3.3.15. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета коммунальных услуг.

3.3.16. Сообщать «Управляющей организации» о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирным домом.

3.3.17. Выбрать на общем собрании собственников помещений уполномоченное собственниками лицо для представления интересов всех собственников помещений перед Управляющей организацией.

 **3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением «Управляющей организацией» ее обязательств по настоящему Договору.

3.4.2. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по вине «Управляющей организации».

3.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, по вине «Управляющей организации» либо ресурсоснабжающей организацией, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

3.4.5. Требовать от «Управляющей организации» отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год, следующего за истекшим годом действия настоящего Договора.

3.4.6. Выбрать на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме уполномоченное собственниками лицо для представления интересов всех собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома перед «Управляющей организацией».

3.4.7. Контролировать через уполномоченное собственниками лицо качество предоставляемых «Управляющей организацией» услуг по содержанию и ремонту общей долевой собственности многоквартирного дома и коммунальных услуг.

3.4.8. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные (квартирные) и коллективные (общедомовые) приборы учета коммунальных ресурсов.

3.4.9. Собственник помещения дает согласие Управляющей организации на обработку своих персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных на срок действия договора.

**4. Цена Договора и порядок расчетов**

4.1. Цена настоящего Договора определяется:

- размером платы за содержание и ремонт общего имущества, включающий в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;

- размером платы за коммунальные услуги.

Если собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого и нежилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления, с минимально необходимым перечнем работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 1 к конкурсной документации).

4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, приведенных в (Приложение № 1 к конкурсной документации**)** к настоящему Договору;

- стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемых от объемов потребляемых ресурсов в общежитие и тарифов, в соответствии с положениями настоящего Договора;

- стоимостью услуг по управлению многоквартирным домом.

4.3. Расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

4.4. Плата за отопление жилого помещения вносится «Собственником» равными долями в течение года. (при отсутствии приборов учета.)

4.5.Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами:

- для нанимателей, собственников и лиц, проживающих с ними в жилых помещениях, в порядке, установленном Правительством РФ, исходя из объема потребленных коммунальных услуг, определенного по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, установленных уполномоченными органами.

- для собственников, владельцев нежилых помещений исходя из объема потребленных коммунальных услуг по показаниям приборов учета, а при их отсутствии в порядке, установленном действующими нормативно-правовыми актами.

4.6.Размер платы за содержание и ремонт общего имущества для собственника нежилого помещения рассчитывается исходя из общей площади нежилого помещения соразмерно доле в праве собственности на общее имущество.

4.7. При оборудовании многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета и отсутствии индивидуальных (квартирных) приборов учета размер платы за коммунальные услуги в жилых помещениях определяется в следующем порядке:

- за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение (при их наличии), объем коммунального ресурса, фактически потребленного за расчетный период, определенный по показанию коллективного (общедомового) прибора учета за вычетом объема коммунального ресурса, потребленного в нежилом помещении (за исключением помещений общего пользования), умножается на тариф, установленный в соответствии с действующим законодательством РФ, полученная сумма распределяется пропорционально количеству граждан, проживающих (зарегистрированных) в жилом помещении;

- за отопление определяется как произведение общей площади помещения (квартиры) на среднемесячный объем потребления тепловой энергии на отопление за предыдущий год (Гкал/м2) и на тариф, установленный в соответствии с действующим законодательством РФ (руб./Гкал).

4.8. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в доме, соразмерно доле занимаемого помещения, и за коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов.

4.9. В выставляемом «Управляющей организации» платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных услуг; установленные тарифы на коммунальные услуги; размер платы за содержание и ремонт общего имущества общежития, с учетом исполнения условий настоящего Договора; сумма перерасчета, задолженности «Собственника» по оплате общего имущества общежития и коммунальных услуг за предыдущие периоды.

4.10. Не использование помещений «Собственником» не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также за отдельные виды коммунальных услуг.

4.11. При перерывах в предоставлении коммунальной услуги, превышающих установленную продолжительность, установленную действующим законодательством РФ, а также при проведении одного раз в год профилактических работ плата за коммунальные услуги при отсутствии коллективных (общедомовых) или индивидуальных (квартирных) приборов учета снижается на размер стоимости не предоставленных коммунальных услуг.

В случае непредставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества по вине «Управляющей организаций» «Собственник» уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу «Управляющей организации» или диспетчерскую службу подрядной организации выполняющей обслуживание конкретного дома.

По результатам проверки составляется акт о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, который подписывается «Собственником» (или его представителем) и «Управляющей организацией».

Датой начала не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества считается:

а) время подачи потребителем в аварийно-диспетчерскую службу заявки о факте не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества;

б) время, указанное в акте, составленном исполнителем в порядке определенном действующим законодательством РФ;

в) время начала предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, зафиксированное коллективным (общедомовым) или индивидуальными (квартирными) приборами учета, - в случае фиксации предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества приборами учета.

Акт, составленный в установленном порядке, подписанный всеми заинтересованными лицами, о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества является основанием для перерасчета размера платы за коммунальные услуги.

4.12. Собственник 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 общему имуществу многоквартирного дома, или вследствие противоправных (не согласованных с «Управляющей организацией») действий «Собственника» или обстоятельств непреодолимой силы.

- если в аварийно-диспетчерской службе или в диспетчерской службе подрядной организации выполняющей обслуживание конкретного дома отсутствует регистрация сообщения потребителя о нарушении качества предоставления коммунальных услуг или их непредставлении, то перерасчет не выполняется. «Собственник» обязан информировать исполнителя об изменении оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

4.13. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги «Управляющая организация» применяет новые тарифы со дня вступления в силу нормативных правовых актов, принятых в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.14. «Собственник» вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от «Управляющей организации» обеспечить предоставление ему платежных документов.

4.15. Порядок внесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и платы за коммунальные услуги.

4.16. Плата за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, вносится «Управляющей организации» «Собственником» на ее расчетный счет на основании платежных документов, выставляемых «Управляющей организацией» в адрес соответствующих плательщиков. Оплата производиться в банках и иных организациях, указанных «Управляющей организацией» в платежных документах.

4.17. Собственник производит расчеты с «Управляющей организацией» за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, и отопление на основании нормативов потребления и тарифов, утвержденных действующим законодательством РФ в следующих случаях:

- если помещение не оборудовано индивидуальными (квартирными) приборами учета;

- при отсутствии Акта ввода индивидуальных (квартирных) приборов учета в эксплуатацию;

- при нарушении пломб на индивидуальных (квартирных) приборах учета в помещении;

- при нарушении сроков поверки приборов учета, указанных в паспортах производителя;

- при не допуске в жилое и нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета.

4.18. В период осуществления ремонта, замены, поверки индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета, не превышающий 30 календарных дней, объемы (количество) потребления холодной воды и горячей воды для расчета размера платы за коммунальные услуги исчисляются как среднемесячное потребление, определенное по указанному прибору за последние 6 месяцев, а если период работы индивидуального (квартирного) или коллективного (общедомового) прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета.

4.19. В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация (присоединенная сеть), она вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги за шесть месяцев предшествующих месяцу (для нежилых помещений – три года, предшествующих году), в котором было выявлено совершение указанного действия.

4.20. Индивидуальные (квартирные) приборы учета могут считаться коммерческими т.е. их показания используются для проведения оплаты за потребленные услуги если они установлены в строгом соответствии с техническими условиями выданными «Управляющей организацией» и приняты ею в эксплуатацию.

4.21. Срок внесения ежемесячных платежей за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги по настоящему Договору до десятого числа месяца, следующего за истекшим на основании платежных документов представляемых «Управляющей организацией» до 1-го числа месяца следующего за истекшим месяцем.

4.22. В случае отсутствия «Собственника» более пяти полных календарных дней по месту постоянной регистрации, не оборудованном индивидуальными (квартирными) приборами учета, на основании письменного заявления о временном отсутствии в помещении, «Управляющая организация» осуществляет перерасчет оплаты коммунальных услуг в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.23. Очередность погашения требований по денежным обязательствам «Собственника» перед «Управляющей организацией» определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.24. Услуги «Управляющей организации», не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон по свободным (договорным) ценам.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

5.1.2. «Управляющая организация» несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления настоящего Договора в силу.

5.1.3. В случае несвоевременного и/или неполного внесения платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества дома, а также за коммунальные услуги, «Собственник» обязан уплатить «Управляющей организации» пени в размере и в порядке, установленными ч.14 ст.155 Жилищного кодекса РФ и настоящим Договором.

**5.2. Условия освобождения от ответственности.**

5.2.1. «Управляющая организация» несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в доме возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном настоящим Договором.

5.2.2. «Собственник» не отвечает по обязательствам «Управляющей организации», которые возникли не по их поручению, равно как и «Управляющая организация» не отвечает по обязательствам «Собственника».

5.2.3. «Управляющая организация» не несет ответственность:

- по обязательствам собственников помещений, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги;

- противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;

- использованием собственниками общего имущества не по назначению с нарушением действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора;

- не обеспечением собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;

- аварий, произошедших не по вине организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);

- за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора;

- за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

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

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

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

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

5.2.5. При нарушении «Собственником» обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед «Управляющей организацией» и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6. Осуществление контроля за выполнением
«Управляющей организацией» ее обязательств по настоящему Договору
и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. Контроль исполнения договорных обязательств «Управляющей организацией», подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное собственниками лицо.

6.2. Контроль осуществляется путем:

- подписания уполномоченным лицом актов выполненных работ и оказанных услуг «Управляющей организации».

- предоставления отчетности «Управляющей организацией»;

- участия в проведении осмотров общего имущества в согласованные с «Управляющей организацией» сроки;

- актирования фактов не предоставления услуг или предоставления услуг не надлежащего качества;

- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагирования «Управляющей организации» на обращения «Собственника», с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) «Управляющей организации»;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству РФ.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.2.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе «Собственника»:

- на основании решения общего собрания собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по причине нарушения условий настоящего Договора при условии письменного предупреждения об этом «Управляющей организации» за 30 (тридцать) дней;

- принятия общим собранием собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем «Управляющая организация» должна быть предупреждена не позже чем за месяц до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе «Управляющей организации», о чем собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые «Управляющая организация» не отвечает.

7.2.2. По соглашению Сторон.

а) прекращение действия настоящего Договора в связи с определенным основанием или по причине неудовлетворительного исполнения его условий является последним средством, и к нему следует прибегать только в случае систематического неудовлетворительного исполнения условий договора со стороны «Управляющей организации». Прекращение договорных отношений не должно иметь место до тех пор, пока с обеих сторон не будут исчерпаны все средства по преодолению недостатков исполнения договора. Такие средства должны включать (но не ограничиваться): проведение совместных инспекций жилищного фонда и объектов внешнего благоустройства с целью выявления недостатков; составление планов мероприятий, которые необходимо осуществить Управляющей организации по устранению недостатков; определение конечных сроков устранения недостатков.

7.2.3. В судебном порядке:

а) в случае ликвидации «Управляющей организации»;

б) в связи с окончанием срока действия настоящего Договора и уведомления одной из Сторон другой, Стороны о нежелании его продлевать.

7.2.4. По обстоятельствам непреодолимой силы.

7.3. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях или иных по соглашению Сторон.

7.4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации «Управляющая организация» вправе потребовать от «Собственника» возмещения расходов, понесенных «Управляющей организацией» в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору до момента расторжения настоящего Договора. Расторжение настоящего Договора «Собственником» возможно после выплаты инвестиционной составляющей вложенной «Управляющей организацией» в ремонт (реконструкцию) многоквартирного дома. При этом обязательства «Собственника» по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения «Собственником» указанных расходов.

7.5. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления.

7.6. Расторжение настоящего Договора не является для «Собственника» основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных «Управляющей организацией» затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.7. В случае расторжения Договора «Управляющая организация» за 30 дней до его прекращения обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, руководящему органу объединения собственников, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, а в отсутствие таковых – любому собственнику на хранение.

7.8. В случае переплаты «Собственником» средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения, «Управляющая организация» обязана уведомить «Собственника» о сумме переплаты. Получить от «Собственника» распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

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

8. Особые условия

8.1**.** Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

8.2.Собственник помещения дает согласие управляющей организации на обработку своих персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных на срок действия договора.

8.3. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если собственник помещений (в письменной форме) не поручил передать такие данные уполномоченному им лицу.

8.4. Стороны пришли к соглашению, что подписание договора, изменений или дополнений к нему уполномоченным лицом, возможно путем воспроизведения подписи с помощью средств механического или иного копирования либо иного аналога собственноручной подписи и признаются сторонами полноценными юридическими документами.

9. Форс-мажор

9.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

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

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

10. Срок действия Договора

10.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания «Собственником» и вступает в силу с \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. и действует до \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

10.2. При отсутствии письменного отказа одной из Сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за один месяц до его окончания настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10.3 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

 11. Адреса и реквизиты

|  |  |
| --- | --- |
| Управляющая организацияСобственник: | Собственник: (фамилия, имя, отчество)**адрес**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**тел.** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**паспортные данные \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****свидетельство регистрации о праве собственности** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |