**ПРОЕКТ Договора**

**управления многоквартирным домом**

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 \_ г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемые в дальнейшем – **собственники помещений или собственники**,

и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего(ей) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее – МКД) на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет Договора и общие положения**

1.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений МКД в течение срока действия настоящего Договора за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению МКД, а именно:

а) выполнять функции по управлению МКД, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД (далее – общее имущество МКД или общее имущество) в порядке, установленном в разделах 4.1. и 4.2. Договора (далее - ***услуги по управлению МКД***);

б) предоставлять ***коммунальные услуги*** собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в МКД (далее – потребителям), в порядке, установленном в разделе 4.3. Договора;

в) осуществлять иную, направленную на достижение целей управления МКД деятельность, в порядке, установленном в разделе 4.4 Договора (***далее – иная деятельность***).

1.2. Основные характеристики МКД на момент заключения настоящего Договора и границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации при исполнении Договора приведены в Приложении № 3 к Договору.

1.3. Состав общего имущества МКД и его техническое состояние указаны в Приложении № 4 к Договору.

1.4. Управление МКД, исходя из его технического состояния и задания собственников помещений, осуществляется по Договору в целях обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД.

1.5. Местом исполнения Договора является место нахождения МКД, адрес которого указан в преамбуле к Договору.

**2. Сроки начала и окончания деятельности**

**по управлению МКД**

2.1. Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами. При этом собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений, выступают в качестве Стороны Договора. Порядок подписания Договора и условия хранения Договора установлены в п. 11.1 Договора.

2.2. Договор заключен на срок \_\_\_\_\_лет, с даты подписания Сторонами настоящего Договора.

2.3. Управляющая организация приступает к оказанию услуг по управлению МКД, а также к осуществлению иной деятельности - с даты начала управления МКД, а к предоставлению коммунальных услуг – с даты начала поставки каждого вида коммунальных ресурсов, определяемой в договорах о приобретении коммунальных ресурсов, заключаемых Управляющей организацией с каждой из ресурсоснабжающей организации, но не ранее даты начала управления МКД. О дате начала управления МКД и дате начала предоставления каждого вида коммунальных услуг по Договору Управляющая организация уведомляет потребителей в порядке, установленном в Приложении № 5 к Договору.

2.4. Управляющая организация прекращает деятельность по управлению МКД с даты расторжения Договора, в порядке и в случаях, предусмотренных пунктами 9.2, 9.3, 9.5. Договора.

**3. Порядок взаимодействия собственников помещений и Управляющей организации**

**при осуществлении деятельности по управлению МКД**

3.1. Собственники помещений и Управляющая организация при осуществлении деятельности по управлению МКД обязаны руководствоваться ЖК РФ, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами гражданского и иного законодательства, а также предписаниями контролирующих и надзорных органов, выдаваемыми в адрес собственников помещений или Управляющей организации.

При исполнении Договора Стороны обеспечивают соблюдение требований:

- Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (далее – Правила №416);

- Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила №491);

- Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290 (далее – Минимальный перечень работ, услуг и (или) Правила оказания услуг, выполнения работ №290);

- Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2006г. № 354 (далее – Правила №354).

- Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 14 мая 2013г. № 410 (далее – Правила №410) при осуществлении подачи газа в многоквартирный дом;

- иными нормативными правовыми актами, содержащими обязательные для исполнения собственниками помещений и Управляющей организацией правила в сфере управления МКД.

3.2. Информация об Управляющей организации, в т.ч. о её службах, включая информацию об аварийно-диспетчерской службе, контактных телефонах, режиме работы и т.д., включая информацию о территориальных органах государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля, приведена в Приложении № 1 к Договору.

3.3. Информация о всех собственниках помещений в МКД указывается Управляющей организацией на дату заключения Договора в Реестре собственников помещений, составляемом по форме, приведенной в Приложении № 2 к Договору. Актуализация указанной информации, а также сбор, обработка и хранение информации о потребителях осуществляется Управляющей организацией в соответствии со Стандартами управления многоквартирным домом путем ведения аналогичного реестра.

3.4. Перечень технической документации на МКД и иных связанных с управлением МКД документов, которые подлежат передаче Управляющей организации для целей исполнения Договора, приведен в Приложении № 19 к Договору. При отсутствии достаточной документации до начала управления МКД, Управляющая организация самостоятельно осуществляет необходимые действия для её получения. Под действиями по получению технической документации понимаются как действия по ее истребованию у лица, обязанного передать такую документацию в соответствии с требованиями Правил №416, так и действия Управляющей организации по ее восстановлению. При наличии у Управляющей организации информации об отсутствии или невозможности истребования документов, относящихся к технической документации, Управляющая организация вправе дополнительно, без согласования с собственниками помещений МКД включить стоимость восстановления таких документов в состав платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.5. Состав информации, связанной с исполнением Договора, порядок, случаи и сроки ее представления Управляющей организацией собственникам помещений и иным потребителям указаны в Приложении № 5 к Договору.

3.6. Собственники помещений, в целях взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам управления МКД обязаны определить (избирать общим собранием собственников помещений МКД) уполномоченных лиц из числа собственников помещений, а также председателя совета дома. Информация о таких лицах, их контактных телефонах, порученных им полномочий, сроке действия полномочий, а также порядок изменения такой информации приводятся в Приложении № 6 к Договору.

3.7. Требования к собственникам помещений и к потребителям по обеспечению соблюдения и соблюдению правил пользования помещениями в МКД, обеспечивающие исполнение условий Договора, приведены в Приложении № 7 к Договору.

3.8. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, владеющих (пользующихся) помещениями в МКД. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам, определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства и установлены в Приложении № 8 к Договору.

3.9. Привлечение Управляющей организацией для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Управляющей организацией самостоятельно с учетом требований Правил №290. Привлечение Управляющей организацией специализированных организаций, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей, действующих от своего имени при непосредственном взаимодействии с потребителями в целях исполнения Договора (далее – Представитель Управляющей организации или Представитель), осуществляется в случаях и в порядке, указанных в Приложении № 1 к Договору.

3.10. В течение срока действия Договора Управляющая организация вправе созывать и проводить годовые общие собрания собственников помещений в МКД (далее – общее собрание собственников). Управляющая организация не вправе отказать по обращению собственников в созыве внеочередного общего собрания собственников с компенсацией ей соответствующих расходов за счет собственников – инициаторов таких собраний.

3.11. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется собственниками помещений и уполномоченными лицами в порядке, установленном в Приложении № 18 к Договору.

3.12.Управляющая организация представляет собственникам помещений ежегодный отчет о выполнении условий Договора по форме, приведенной в Приложении № 17 к Договору, путем его размещения в порядке и в сроки, установленные в Приложении № 5 к Договору.

**4. Порядок осуществления деятельности по управлению МКД**

**4.1. Порядок выполнения работ и оказания услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества, порядок их приемки:**

4.1.1. Перечень выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг (далее – Перечень работ, услуг), включая периодичность и сроки (график) их выполнения, составлен в соответствии с требованиями, указанными в р.III Правил №416, утвержден решением общего собрания собственников (протокол от \_\_\_\_\_\_ № \_\_\_) на весь период действия Договора и приведен в Приложении № 9 к Договору.

4.1.2. Перечень работ, услуг содержит работы, услуги, включенные в Минимальный перечень работ, услуг, выполнение (оказание) которых обеспечивает надлежащее содержание общего имущества в МКД (далее – минимально необходимые работы, услуги) и содержит:

а) Перечень работ, услуг по управлению МКД и содержанию общего имущества, носящие регулярный характер их выполнения (оказания) в течение всего срока действия Договора (раздел 1 Приложения № 9 к Договору);

б) Перечень работ по текущему ремонту общего имущества с указанием сроков проведения таких работ в первом году действия Договора и года проведения таких работ в последующие годы действия Договора (раздел 2 Приложения № 9 к Договору);

в) условия выполнения непредвиденных работ в пределах суммы резерва на выполнение непредвиденных работ, создаваемого в порядке, указанном в пп. «а» п.5.2 Договора (раздел 3 Приложения № 9 к Договору) и в Приложении № 10 к Договору;

г) планово-договорную стоимость работ, услуг, включенных в Перечень работ, услуг, указанную в разделах 1, 2, 3 Приложения № 9 к Договору;

д) порядок определения размера платы за выполнение Перечня работ, услуг (раздел 4 Приложения № 9 к Договору).

4.1.3. При обращении в Управляющую организацию уполномоченного лица по внесению изменений в Перечень работ и услуг, Управляющая организация не позднее, чем за месяц до окончания каждого года действия Договора, согласовывает с уполномоченным лицом новый Перечень работ, услуг, составленный последней по формам, приведенным в разделах 1, 2, 3, 4 Приложения № 9 к Договору, с учетом положений пунктов 5.2., 5.4., 6.1.2. Договора. Согласованный и измененный Перечень работ, услуг выносится уполномоченным лицом на общее собрание собственников помещений, принимается решением общего собрания и составляется в двух экземплярах, один из которых хранится в Управляющей организации, а второй – в месте хранения Договора, указанном в п.11.1. Договора.

4.1.4. Порядок изменения Перечня работ, услуг, а также случаи отнесения работ к непредвиденным, в т.ч. неотложным работам, устанавливаются в Приложении № 11 к Договору. Перечень работ, услуг в части включенных в него минимально необходимых работ, услуг не подлежит изменению в течение всего срока действия Договора.

4.1.5. Если в период действия Договора возникнет необходимость выполнения непредвиденных и неотложных работ, а так же стоимость таких работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества превысит сумму создаваемого в году резерва на выполнение непредвиденных работ, а на выполнение таких работ по капитальному ремонту не будет заключен договор с Управляющей организацией, указанный в п.4.2.1. Договора, Управляющая организация обязана выполнить такие работы, а собственники - их оплатить в порядке, указанном в 6.1.5. Договора, кроме случая принятия собственниками решения об ином порядке оплаты таких работ или изменении Перечня работ, услуг в порядке, установленном в Приложении № 11 к Договору.

4.1.6. Порядок признания работ, услуг выполненными, невыполненными, выполненными несвоевременно, некачественно или не в полном объеме, а также порядок приемки работ, услуг и порядок подписания актов о приемке оказанных услуг, выполненных работ, указаны в Приложении № 12 к Договору.

4.1.7. Акт о приемке оказанных услуг, выполненных работ составляется Управляющей организацией по форме, указанной в Приложении № 13 к Договору. Экземпляр акта передается уполномоченному(ым) лицу(ам), подписавшим акт. Односторонний акт, подписанный Управляющей организацией, хранится у Управляющей организации.

Управляющая организация предоставляет собственникам помещений - индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам выписки из указанных актов о стоимости выполненных работ и оказанных услуг, определяемых в доле соразмерно доли в праве собственности соответствующего собственника.

**4.2. Порядок организации выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества:**

4.2.1. Работы по капитальному ремонту общего имущества в МКД (далее – работы по капитальному ремонту) выполняются региональным оператором или Управляющей организацией по отдельному договору, заключаемому с собственниками помещений. В период, после начала реализации региональной программы капитального ремонта, принятой в порядке, установленном ст.168 ЖК РФ, между собственниками и региональным оператором заключается договор в соответствии с ч.1 ст.181 ЖК РФ, а между собственниками и Управляющей организацией заключается договор относительно видов и объемов работ, определяемых в зависимости от принятия собственниками помещений решения о способе формирования фонда капитального ремонта (ФКР):

а) при формировании ФКР на специальном счете регионального оператора – по всем видам и соответственно объемам работ, включенным и не включенным в региональную программу капитального ремонта и оплачиваемых за счет взносов на капитальный ремонт;

б) при формировании ФКР на счете регионального оператора:

– по видам и объемам работ, включенным в региональную программу капитального ремонта, в случае принятия собственниками помещений решения о их досрочном выполнении и о внесении дополнительных взносов для оплаты указанных работ, услуг (далее – дополнительных взносов на капитальный ремонт) Управляющей организации, в т.ч. с последующим зачетом взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых региональному оператору;

– по видам и объемам работ, не включенным в региональную программу капитального ремонта, в случае принятия собственниками помещений решения о выполнении таких работ и о внесении дополнительных взносов на капитальный ремонт Управляющей организации.

Необходимость проведения непредвиденных и неотложных работ по капитальному ремонту определяется Управляющей организацией, о чем Управляющая организация незамедлительно уведомляет уполномоченное лицо и собственников помещений. В указанном случае собственники помещений обязаны заключить с Управляющей организацией соответствующий договор не позднее 2-х месяцев после выполнения Управляющей организацией таких работ в т.ч. с условием последующей их оплаты.

4.2.2. Управляющая организация представляет собственникам помещений предложения о необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ по капитальному ремонту, их стоимости, сроках начала их выполнения, о порядке и об источниках их финансирования, в т.ч. о размерах сверхминимального взноса на капитальный ремонт, а так же о размере дополнительного взноса на капитальный ремонт и другие предложения, связанные с проведением работ по капитальному ремонту, кроме случаев, когда такие предложения собственникам представляет региональный оператор.

По видам работ, включенным в региональную программу капитального ремонта, такие предложения представляются в срок не менее, чем за 6 (шесть) месяцев до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт в соответствии с региональной программой капитального ремонта.

Предложения о капитальном ремонте по видам и объемам работ, не включенным в региональную программу капитального ремонта или включенным в такую программу и выполнение которых предложено Управляющей организацией в более ранние сроки, чем установлены в региональной программе капитального ремонта, предоставляются собственникам Управляющей организацией по результатам очередных осмотров технического состояния общего имущества.

4.2.3. При формировании собственниками помещений ФКР на счете регионального оператора и проведении работ по капитальному ремонту последним с учетом решения общего собрания собственников, Управляющая организация участвует в приемке таких работ, услуг, в т.ч. путем подписания от имени собственников акта о приемке оказанных услуг, выполненных работ. В указанном случае полномочия Управляющей организации действовать от имени собственников оформляются выпиской из протокола общего собрания собственников о наделении Управляющей организации такими полномочиями.

4.2.4. При представлении собственникам предложений об источниках финансирования работ по капитальному ремонту Управляющая организация предварительно согласовывает с уполномоченным лицом необходимость внесения и размер сверхминимального взноса на капитальный ремонт (или размера дополнительного взноса на капитальный ремонт при формировании ФКР на счете регионального оператора), сроки внесения такого взноса, возможность или необходимость заключения кредитного договора на финансирование работ, не включенных в региональную программу капитального ремонта или включенных в такую программу при формировании ФКР на специальном счете регионального оператора, а также условия такого кредитного договора.

4.2.5. Собственники принимают решение о проведении капитального ремонта по предложениям Управляющей организации, регионального оператора или собственной инициативе в любое время.

4.2.6. Управляющая организация обеспечивает внесение собственниками помещений взносов на капитальный ремонт в порядке, указанном в п.6.4.11 Договора.

4.2.7. Порядок приемки работ по капитальному ремонту в случае его выполнения по договору, указанному в п.4.2.1 Договора, осуществляется в порядке, установленном в таком договоре, а в случае, указанном в п.4.1.5 Договора – в порядке, указанном в п.4.1.6 и п.4.1.7 Договора.

**4.3. Порядок предоставления и учет потребления коммунальных услуг**

4.3.1. Управляющая организация предоставляет собственникам помещений и потребителям коммунальные услуги, указанные в Приложении № 15, путем заключения Управляющей организацией договоров с Ресурсоснабжающими организациями. В случае отказа Ресурсоснабжающей организацией в заключении такого договора Управляющая организация уведомляет собственников помещений о причинах такого отказа и обязана предпринять все зависящие от неё меры для заключения указанного договора.

4.3.2. Условия предоставления собственникам помещений и потребителям коммунальных услуг определяются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг. Информация об основных положениях таких Правил, а также условия предоставления коммунальных услуг, регулируемые Договором, в т.ч. сроки снятия показаний приборов учета, порядок представления соответствующей информации, представление сведений о количестве проживающих и др., представлены в Приложении № 15 к Договору.

4.3.3. Собственники нежилых помещений представляют Управляющей организации информацию о принятом ими порядке покупки коммунальных ресурсов и (или) коммунальных услуг, путем заключением договора ресурсоснабжения с Ресурсоснабжающими организациями или без заключения такого договора. При непредставлении такой информации, Управляющая организация применяет в отношениях по предоставлению коммунальных услуг к такому собственнику положения, указанные в п.2.5 Приложения №15 к Договору.

4.3.4. По требованию потребителей Управляющая организация обязана составить акт установления факта не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества по форме, приведенной в Приложении №14 к Договору.

**4.4. Порядок осуществления иной деятельности**

4.4.1. Иная деятельность заключается в обеспечении Управляющей организацией выполнения для потребителей следующих видов работ и оказания следующих видов услуг (далее – иные работы, услуги):

а) установка индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета коммунальных ресурсов;

б) снятие показаний индивидуальных, квартирных приборов учета;

в) техническое обслуживание индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета;

г) изготовление и выдача ключей к кодовым замкам подъездов;

д) выполнение сантехнических и иных ремонтных работ в помещениях, принадлежащих потребителям и т.д.

4.4.2. Указанные в п. 4.4.1. Договора работы, услуги выполняются (оказываются) по индивидуальным заявкам потребителей. С условиями и порядком их выполнения (оказания) потребители вправе ознакомиться при непосредственном обращении в Управляющую организацию. При необходимости выполнения (оказания) таких работ, услуг непосредственно в помещении потребителей, соответствующие потребители обязаны обеспечить доступ в помещение, а также к объектам выполнения работ и оказания услуг работникам Управляющей организации или её Представителя.

**5. Порядок определения цены Договора, стоимости работ, услуг и порядок оплаты работ, услуг**

5.1. Цена Договора определяется ежемесячно исходя из стоимости выполненных работ, оказанных услуг, из числа включенных в Перечень работ, услуг и принятых в порядке, установленном в п.4.1.6 и 4.1.7 Договора, а также из стоимости предоставленных коммунальных услуг и стоимости оказанных иных работ, услуг по Договору.

5.2. В цену Договора не включаются:

а) целевые средства, получаемые Управляющей организацией от собственников и пользователей помещений в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения, предназначенные для создания резерва на выполнение работ по текущему ремонту общего имущества и резерва на выполнение непредвиденных работ (далее – резервы)*.* Информация о создании резервов приводится в Перечне работ, услуг. Порядок формирования и расходования резервов устанавливается в Приложении №10 к Договору. Размер резерва на выполнение непредвиденных работ определен в разделе 3 Приложения № 9 к Договору на дату его заключения, и подлежит последующей ежегодной индексации на индекс, указанный в п.5.4 Договора;

б) взносы на капитальный ремонт и дополнительные взносы на капитальный ремонт, порядок определения и срок действия которых указаны в п.6.1.7 Договора, и которые взимаются с собственников для финансирования работ по капитальному ремонту во исполнение региональной программы капитального ремонта и решений собственников.

5.3. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг из числа включенных в Перечень работ, услуг, определяется Управляющей организацией ежемесячно:

а) исходя из планово-договорной стоимости работ, услуг, включенных в Перечень работ, услуг, определяемой в порядке, установленном в п.5.4 Договора, с учетом её изменения при несвоевременном, неполном или некачественном выполнении работ, оказании услуг соразмерно уменьшению платы за содержание и ремонт жилого помещения, производимому в порядке, установленном в Приложении № 12 к Договору;

б) исходя из стоимости выполненных Управляющей организацией непредвиденных работ, определяемой из суммы понесенных ею расходов на выполнение таких работ с учетом уплачиваемых Управляющей организацией налогов, в соответствии с применяемой ею системой налогообложения.

Определенная в соответствии с настоящим пунктом стоимость выполненных работ, оказанных услуг отражается в Справке об оказанных услугах, выполненных работах и об определении их стоимости, прилагаемой к акту о приемке оказанных услуг, выполненных работ, составляемом в порядке, указанном в п.4.1.7 Договора.

5.4. Планово-договорная стоимость работ, услуг, включенных в Перечень работ, услуг, на каждый календарный год действия Договора определяется на дату заключения Договора в разделах 1 и 2 Перечня работ, услуг, приведенных в Приложении № 9 к Договору. Во второй и последующие годы действия Договора такая стоимость ежегодно индексируется на индекс роста платы, согласованный Сторонами Договора в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать размер, например, 1,1 или 1,07…), но не менее уровня инфляции (потребительских цен) сложившегося за предыдущий финансовый год.

Информация о размере проиндексированной в указанном порядке планово-договорной стоимости работ, услуг на соответствующий календарный год (в годовой величине в целом по дому и в расчете на 1 кв. м в месяц) доводится Управляющей организацией до сведения собственников и пользователей помещений.

5.5. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг из числа включенных в Перечень работ, услуг, не подлежит уменьшению в связи с экономией Управляющей организации, за исключением случаев некачественного выполнения таких работ, оказания таких услуг. Под экономией Управляющей организации понимается разница между планово-договорной стоимостью работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества и суммой фактических затрат на выполнение таких работ, оказание таких услуг.

5.6. 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 (далее – регулируемые тарифы), с учетом перерасчетов (корректировки) и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном Правилами №354.

5.7. Стоимость иных работ, услуг, включенных в предмет Договора, определяется соответственно видам и объемам таких выполняемых работ, оказываемых услуг по прейскуранту, устанавливаемому Управляющей организацией или её Представителем при выполнении таких работ, услуг Представителем.

5.8. Оплата Управляющей организации выполненных работ, оказанных услуг по Договору осуществляется собственниками и иными пользователями помещений, поименованными в ч.2 ст.153 ЖК РФ (далее – лица, обязанные вносить плату по Договору), в зависимости от видов выполненных работ, оказанных услуг и условий их выполнения, оказания, за счет следующих средств:

а) работ, услуг, включенных в Перечень работ, услуг по управлению МКД и содержанию общего имущества – за счет платы за содержание и ремонт жилого помещения в части, соразмерной стоимости выполненных таких работ, оказанных таких услуг, определяемой в порядке, установленном в пп. «а» п.5.3 Договора;

б) работ, включенных в Перечень работ по текущему ремонту – за счет платы за содержание и ремонт жилого помещения в части, предназначенной на формирование резерва на текущий ремонт, сформированного на дату приемки выполненных работ, а в случае недостаточности средств такого резерва – в части, предназначенной на формирование соответствующего резерва в период после приемки таких работ в текущем году их выполнения;

в) непредвиденных работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества – за счет платы за содержание и ремонт жилого помещения в части, предназначенной на формирование резерва на выполнение непредвиденных работ.

г) непредвиденных и неотложных работ в случае, указанном в п.4.1.5 Договора, - за счет платы, указанной в п.6.1.5. Договора, вносимой собственниками помещений;

д) коммунальных услуг – за счет платы за коммунальные услуги по видам коммунальных услуг, предоставляемых Управляющей организацией по Договору;

е) иных работ, услуг – за счет платы за иные работы, услуги, выполняемые и оказываемые Управляющей организацией отдельным или всем потребителям.

**6. Порядок определения размера платы по Договору, взносов (платы) на капитальный ремонт и порядок их внесения**

**6.1. Порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и взносов на капитальный ремонт**

6.1.1 Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается для собственников жилых и нежилых помещений в каждом календарном году соразмерно планово-договорной стоимости работ, услуг и сумме формируемых резервов, предусмотренных в Перечне работ, услуг в соответствующем году действия Договора, в расчете на 1 кв. м общей площади помещений в месяц.

6.1.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленный на дату заключения Договора, указан в Перечне работ, услуг (раздел 4 Приложения № 9 к Договору), на каждый последующий календарный год, рассчитывается Управляющей организацией в разделе 4 Перечня работ, услуг в соответствующем году действия Договора, составляемом в порядке, указанном в п.4.1.3 Договора, и доводится Управляющей организацией до сведения собственников.

Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия общим собранием собственников дополнительного решения о размере платы в каждом году действия Договора.

6.1.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения для каждого собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера, определенного в порядке, указанном в п.6.1.2 Договора, и доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего собственнику помещения.

6.1.4. Плата за содержание и ремонт жилого помещения подлежит уменьшению при несвоевременном, неполном и (или) некачественном выполнении работ, услуг в соответствии с Правилами №491, установленным в Приложении № 12 к Договору.

6.1.5. Плата за выполненные (оказанные) Управляющей организацией работы (услуги) в случаях, указанных в п.4.1.5. Договора, устанавливается для собственников помещений соразмерно стоимости таких работ, услуг, определяемой в порядке, указанном в пп. «б» п.5.3. Договора, и доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество (п.6.1.3 Договора). Указанная плата не включается в плату за содержание и ремонт жилого помещения, определяется в месяце, следующем за месяцем выполнения Управляющей организацией и принятия в установленном Договором порядке таких работ, и указывается отдельной строкой: «плата за непредвиденные работы, не учтенные Договором» в платежном документе, составляемом для внесения платы по Договору за месяц, в котором начислена такая плата.

6.1.6. Плата за пользование общим имуществом, поступающая в Управляющую организацию в соответствии с договорами о передаче в пользование общего имущества, не распределяется между собственниками, а направляется на пополнение резерва на выполнение непредвиденных работ.

6.1.7. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт и период на который он утверждается, устанавливаются нормативным правовым актом субъекта РФ.

Взнос на капитальный ремонт в размере сверх минимального или дополнительный взнос на капитальный ремонт при формировании Фонда капитального ремонта (ФКР) на счете регионального оператора (если решение о таком порядке оплаты работ по капитальному ремонту, не включенных в региональную программу, принято собственниками помещений), а также срок их внесения устанавливаются решением общего собрания собственников по предложению Управляющей организации и указываются в договоре, указанном в п.4.2.1 Договора.

**6.2. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги**

6.2.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за каждую из коммунальных услуг, указанных в Приложении № 15 Договора, которые предоставляет Управляющая организация потребителям в МКД. Плата за коммунальные услуги определяется за каждый календарный месяц (далее – расчетный месяц), если иной порядок ее определения не установлен Правилами предоставления коммунальных услуг.

6.2.2. Размер платы за коммунальные услуги для потребителей определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг с учетом установленных такими Правилами условий перерасчета и изменения (уменьшения) соответствующего размера платы.

Основанием для изменения (уменьшения) размера платы за коммунальные услуги являются случаи не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, которые фиксируются путем оформления соответствующего акта по форме, указанной в Приложении № 14 к Договору, подписываемого потребителями или уполномоченным лицом и Управляющей организацией, а в случаях, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг, - потребителями и председателем совета многоквартирного дома.

6.2.3. Требования к обеспечению своевременного учета потребления коммунальных услуг Управляющей организацией и потребителями, а также порядок определения размера платы с учетом особенностей, связанных с техническими условиями предоставления и (или) учета коммунальных услуг приведены в Приложении № 15 к Договору.

6.2.4. По жилому помещению, не оборудованному индивидуальным прибором учета, принадлежащему собственнику – гражданину, в котором отсутствуют зарегистрированные граждане, размер платы за коммунальные услуги, определяемый в зависимости от количества проживающих, рассчитывается по количеству собственников такого помещения. В указанном случае собственники, не использующие жилое помещение для целей проживания в нем, вправе заявить в Управляющую организацию или ее Представителю по расчетам с потребителями о своем временном отсутствии в жилом помещении, предоставив подтверждающие такое отсутствие документы.

6.2.5. В плату по Договору за коммунальные услуги не включается плата за коммунальные ресурсы, вносимая собственниками (арендаторами) нежилых помещений по заключенным ими договорам с Ресурсоснабжающими организациями. Информация об объемах коммунального ресурса, плата за который вносится собственником (арендатором) нежилого помещения в Ресурсоснабжающую организацию, передается такими собственниками (арендаторами) в Управляющую организацию путем оповещения по телефону, по эл. почте и иными доступными средствами связи, в срок, установленный в договоре, заключенном между собственником (арендатором) нежилого помещения и Ресурсоснабжающей организацией, определяемый датой снятия (или датой передачи) показаний собственником (арендатором) нежилого помещения в Ресурсоснабжающую организацию.

**6.3. Порядок определения платы за иные работы, услуги**

6.3.1. Плата за иные работы, услуги устанавливается исходя из расценок (прейскуранта), определяемых Управляющей организацией.

6.3.2. При обращении потребителей с заявкой на выполнение иных работ, услуг к Представителю Управляющей организации плата на соответствующие работы, услуги устанавливается исходя из расценок Представителя.

**6.4. Внесение платы по Договору и взносов на капитальный ремонт**

6.4.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, плата за коммунальные услуги, плата за иные работы, услуги, а также плата, указанная в п.6.1.5 Договора (далее - плата по Договору) вносится в Управляющую организацию, в том числе через ее платежных агентов, кроме случая, указанного в п.6.4.4 Договора.

6.4.2. Наймодатели жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги в части разницы между размером такой платы, установленной по условиям Договора для собственников помещений, и размером такой платы, установленной наймодателем для нанимателей соответствующих жилых помещений.

6.4.3. Срок внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за коммунальные услуги устанавливается до 15 числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем.

Плата, указанная в п.6.1.5 Договора, вносится не позднее 15 числа месяца, следующего за месяцем выполнения Управляющей организацией и принятия в установленном Договором порядке таких работ, услуг.

6.4.4. Плата за коммунальные услуги может вноситься в адрес Ресурсоснабжающих организаций, в т.ч. через их платежных агентов в случаях, допускаемых жилищным законодательством РФ, только после уведомления плательщиков Ресурсоснабжающей организацией или Управляющей организацией.

6.4.5. Плата по Договору, если иное не установлено условиями Договора, вносится на основании платежных документов, составляемых Управляющей организацией (или Представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями), и предъявляемых к оплате лицам, обязанным вносить плату по Договору, до 15 числа месяца, следующего за расчетным. Порядок предъявления платежных документов для внесения платы по Договору приведен в Приложении № 16 к Договору.

6.4.6. Неиспользование собственником или иным потребителем помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги. В указанном случае плата за коммунальные услуги по жилым помещениям, в которых отсутствуют зарегистрированные граждане, вносится в размерах, определяемых с учетом порядка, указанного в п. 6.2.4 Договора.

6.4.7. Пени за несвоевременно и (или) не полностью внесенную плату по Договору оплачиваются в Управляющую организацию по соответствующей претензии.

6.4.8. Оплата иных работ, услуг производится потребителями по согласованию с Управляющей организацией путем внесения предоплаты их стоимости либо оплаты работ, услуг после их фактического выполнения, в т.ч. на основании включения соответствующей платы в платежный документ.

6.4.9. При внесении платы по Договору физическим лицом в Управляющую организацию через её платежного агента с плательщика взимается вознаграждение в размере, доведенном до сведения плательщика в месте приема платежа.

При внесении платы по Договору в банки или иные платежные системы условие о взимании вознаграждения доводится до сведения лиц, вносящих плату по Договору, организацией, принимающей платежи.

6.4.10. Плата по Договору собственниками нежилых помещений вносится либо на расчетный счет Управляющей организации в безналичном порядке, либо в кассу Управляющей организации с условием соблюдения требований о предельном размере расчетов наличными денежными средствами между юридическими лицами, а также между юридическим лицом и индивидуальным предпринимателем.

6.4.11. При формировании ФКР на специальном счете регионального оператора взносы на капитальный ремонт в размере минимального и сверхминимального вносятся на специальный счет регионального оператора по платежным документам, оформляемым Управляющей организацией в порядке, указанном в Приложении № 16 к Договору. В остальных случаях порядок внесения взносов на капитальный ремонт, в т.ч. дополнительных взносов на капитальный ремонт, устанавливается договором на выполнение работ по капитальному ремонту, указанным в п.4.2.1 Договора, с соблюдением требования о внесении дополнительных взносов, установленного в ч.1.1. ст.158 ЖК РФ.

7. Права и обязанности по Договору

**7.1. Управляющая организация обязана:**

7.1.1. Осуществлять управление МКД в соответствии с условиями Договора и законодательством РФ в интересах собственников помещений в целях, указанных в пункте 1.4. Договора, в т.ч. путем выполнения требований Правил №416, включая Стандарты управления многоквартирным домом, Правил №491, Правил №290, Правил №354, Правил №410.

7.1.2. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, устранять аварии, а также выполнять заявки собственника помещения или потребителя в сроки, установленные законодательством РФ и настоящим Договором, в т.ч. обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче имущества, собственников и пользователей помещений. Информация о телефонах аварийно-диспетчерской службы приведена в Приложении № 1 к Договору.

Обеспечить уведомление собственников и иных потребителей об аварийно-диспетчерском обслуживании специализированными организациями, о необходимости собственников и иных потребителей заключить со специализированной организацией договор на техническое обслуживание и ремонт внутриквартирного газового оборудования.

7.1.3. В случае, если потребителям предоставляются меры социальной поддержки (льготы) в виде скидки к плате за содержание и ремонт жилого помещения, к взносу на капитальный ремонт и (или) к плате за коммунальные услуги, принимать от таких потребителей документы, подтверждающие их право на указанные меры социальной поддержки, производить расчет суммы причитающейся льготы или скидки и предоставить данные о таких суммах в органы предоставляющие такие меры социальной поддержки.

7.1.4. Производить перерасчет платы за содержание и ремонт жилого помещения и за коммунальные услуги в соответствии с порядком, установленным Договором.

7.1.5. По требованию граждан-потребителей, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством РФ, выдавать или организовывать выдачу в день обращения гражданина справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета или его копии и (или) выписки из домовой книги и иных предусмотренных законодательством РФ документов, в т.ч. для предоставления потребителям мер социальной поддержки.

7.1.6. По требованию потребителей в т.ч. с участием Представителя по расчетам с потребителями производить сверку платы по Договору, внесения взносов на капитальный ремонт и выдачу справок, подтверждающих правильность начисления платы по Договору и взносов на капитальный ремонт, а также правильность начисления установленных Договором неустоек (штрафов, пени) в порядке и в сроки, установленные в пп. «а» п.3 раздела 1 Приложения № 5 к Договору.

7.1.7. На основании письменной заявки потребителя направлять своего специалиста (представителя) для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу и (или) имуществу и (или) помещению(ям) собственника (потребителя).

7.1.8. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей на качество работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества и предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в сроки, установленные жилищным законодательством, направлять потребителю ответ о ее (его) удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

7.1.9. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным [законодательством](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=114695;fld=134) РФ.

**7.2. Управляющая организация вправе:**

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

7.2.2. Требовать внесения платы по Договору, взносов на капитальный ремонт своевременно и в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

7.2.3. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг потребителям в соответствии с порядком, установленным Правилами №354.

7.2.4. В случаях нарушения срока внесения платы по Договору, взносов на капитальный ремонт требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней) в случаях, установленных действующим законодательством РФ и Договором.

7.2.5. Требовать у собственника помещения и потребителя допуска в помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные Правилами №354.

7.2.6. Требовать от собственника помещения и потребителя, полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства РФ.

7.2.7. Осуществлять в соответствии с гражданским [законодательством](consultantplus://offline/ref=738AD2AA474B988F7EC26E3F6DBFCE781A228A6928AC8D69D80534F2B432DBBACC84EB9843DF4DB4O8O8M) РФ в пользу Ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц, уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.

7.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством РФ.

**7.3. Собственники помещений и иные потребители обязаны:**

7.3.1. Своевременно и полностью вносить плату по Договору, взносы на капитальный ремонт.

7.3.2. Предоставлять Управляющей организации информацию, необходимую для расчета платы за коммунальные услуги, в порядке и в сроки, установленные Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг.

7.3.3. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее (используемое) собственником или иным потребителем помещение в случаях и в порядке, указанных в п.7.2.5 Договора.

7.3.4. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных), приборов учета немедленно сообщать о них письменно по электронной почте или устно по телефону в Управляющую организацию и (или) аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

7.3.5. При неиспользовании помещения сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии в помещении проживающих потребителей.

7.3.6. Соблюдать требования, обеспечивающие исполнение Договора, установленные в Приложении № 7 к Договору.

7.3.7. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным [законодательством](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=114695;fld=134) РФ.

**7.4. Собственники помещений и иные потребители имеют право:**

7.4.1. Требовать от Управляющей организации или от её Представителя по расчетам с потребителями производить расчет суммы причитающейся льготы или скидки платы за содержание и ремонт жилого помещения, взносов на капитальный ремонт и (или) коммунальные услуги в случае предоставления потребителю мер социальной поддержки (льгот) в виде скидки к такой плате после представления документов, подтверждающих право потребителей на соответствующие меры социальной поддержки.

7.4.2. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору в судебном порядке.

7.4.3. Получать от Управляющей организации сведения о правильности начисления предъявленных по платежному документу к уплате размера платы по Договору, взносов на капитальный ремонт, о наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией штрафов, пеней.

7.4.4. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества выполненных работ, предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления соответствующего акта по форме, приведенной в Приложении № 13 к Договору.

7.4.5. Требовать в порядке, установленном в Приложении № 12 к Договору, изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также в случаях и в порядке, которые установлены Правилами №354 и Договором, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении.

7.4.6. Требовать от работников Управляющей организации или её Представителей предъявления документов, подтверждающих их личность и наличие у них полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение для осуществления деятельности, связанной с управлением МКД (наряд, приказ, задание о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

7.4.7. По всем спорным вопросам, возникающим у потребителей в отношениях с Представителями Управляющей организации, обращаться в Управляющую организацию.

7.4.8. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору в порядке, установленном в Приложении № 18 к Договору.

7.4.9. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и действующим [законодательством](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=114695;fld=134) РФ.

**8. Ответственность по Договору**

**8.1. Ответственность Управляющей организации, собственников помещений и иных потребителей**

8.1.1.За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных Договором, Управляющая организация, собственники помещений и иные потребители несут ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством РФ и Договором.

**8.2. Ответственность Управляющей организации**

8.2.1. Управляющая организация несет ответственность перед потребителями за действия своих Представителей.

8.2.2. Если при осуществлении контроля за надлежащим исполнением Управляющей организацией условий Договора будет установлено, что Управляющая организация не исполняла надлежащим образом обязательства по ведению технической и иной документации, связанной с управлением МКД, Управляющая организация обязана устранить допущенные нарушения в срок не позднее 30 дней с момента выявления таких нарушений уполномоченными лицами.

**8.3. Ответственность собственников помещений и иных потребителей:**

8.3.1. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату по Договору, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере, одной трехсотой [ставки](consultantplus://offline/ref=F0EFC1463FB9E44AAF75EAB67BEAF2A2C37DDC9C937FDB7B564836ECO5kEL) рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно, если иной размер не будет установлен законодательством РФ.

В том же порядке и в том же размере собственники помещений, несвоевременно и (или) не полностью внесшие взносы на капитальный ремонт в ФКР, формируемый на специальном счете, открытым региональным оператором, обязаны уплатить пени для их зачисления на такой специальный счет.

8.3.2. Собственники помещений и иные потребители обязаны возместить материальный ущерб, причиненный ими имуществу других собственников помещений или иных потребителей, если такой ущерб нанесен в результате повреждения (неисправности) внутриквартирного инженерного оборудования, не входящего в состав общего имущества в МКД, и за надлежащее содержание которого Управляющая организация ответственности не несет.

**9. Условия изменения и расторжения Договора**

9.1. Все изменения и дополнения к Договору, требующие по условиям Договора принятия соответствующих решений на общем собрании собственников, кроме случая, указанного в п.6.4.4. Договора, оформляются дополнительными соглашениями к Договору путем утверждения условий таких дополнительных соглашений на общем собрании собственников при обязательном их согласовании с Управляющей организацией и подписании такого дополнительного соглашения Управляющей организацией. Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

9.2. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по Договору.

9.3. Собственники 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 МКД в срок более 1 (одного) месяца с даты, указанной в п.2.2 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 т.ч. согласованном с уполномоченным лицом, в порядке, установленном в п.4.1.3 Договора;

в) не представляет уполномоченным лицам по их требованию акты выполненных работ в порядке, установленном в п.4 Приложения № 18 к Договору, за 3 и более месяца;

г) прекращает предоставление одной из коммунальных услуг, приведенной в п.4.3.1. Договора, по причине расторжения с Управляющей организацией договора ресурсоснабжения по инициативе ресурсоснабжающей организации в случаях и в порядке, установленных Правительством Российской Федерации.

2) введения в отношении Управляющей организации любой из процедур банкротства.

3) в случае если собственниками помещений принято решение об изменении способа управления МКД;

4) в любое время до окончания срока действия договора, предупредив Управляющую организацию за 3 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.9.4 Договора.

9.4. Для целей досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных пунктом 9.3. Договора, общим собранием собственников принимается решение о расторжении Договора, в котором должна быть указана дата его расторжения, но не ранее, чем через 45 дней с даты 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.

9.5. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае, когда неполное внесение платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых последней у Ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением платы по Договору признается сумма задолженности равная суммарному размеру задолженности всех лиц, обязанных вносить плату по Договору, рассчитанная за календарный год (01.01 по 31.12) равная, либо превышающая цену Договора за 1 (один) месяц.

9.6. При принятии Управляющей организацией решения об одностороннем отказе от исполнения Договора в случае, предусмотренном в п.9.5. Договора, Управляющая организация уведомляет об этом собственников помещений не менее, чем за два месяца до расторжения Договора путем указания на свое решение в платежных документах, направляемых собственникам помещений. Договор считается расторгнутым Управляющей организацией с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором Управляющая организация повторно уведомила собственников помещений о расторжении Договора.

9.7. При расторжении Договора, а также по окончании срока его действия Управляющая организация производит сверку расчетов по Договору. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей организацией в счет платы по Договору, над стоимостью выполненных работ и оказанных услуг до даты расторжения Договора возвращается непосредственно лицам, внесшим соответствующую плату. Задолженность по внесению платы по Договору перед Управляющей организацией, имеющаяся на дату расторжения Договора, подлежит оплате Управляющей организации на основании платежных документов, предоставленных должникам Управляющей организацией в 3-х месячный срок с даты расторжения Договора, до полной оплаты задолженности, а также исполнительных листов, судебных приказов.

**10. Порядок разрешения споров**

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

10.2. Указанные в пункте 10.1. Договора переговоры проводятся при участии представителя Управляющей организации, уполномоченного лица, а также лица, заявляющего разногласия, и результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения должны быть письменно зафиксированы.

10.3. В случае, если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

**11. Порядок подписания и хранения Договора, приложения к Договору**

11.1. Подписание и хранение Договора осуществляется в следующем порядке:

Собственники помещений подписывают Договор путем проставления своих подписей в Реестре собственников помещений, приведенном в Приложении № 2 к Договору. Договор составляется в двух экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр, составленный для собственников помещений, подлежит передаче уполномоченному лицу для хранения по его месту регистрации.

Экземпляр Договора, составленный как для Собственников помещений, так и для Управляющей организации, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, указанных в п. 11.3 Договора, составлен на \_\_\_\_ листах, прошит, скреплен печатью Управляющей организации и подписями руководителя Управляющей организации и лица, председательствующего на общем собрании собственников помещений, на котором было принято решение об утверждении условий Договора.

Указанные экземпляры Договора являются идентичными на дату заключения Договора.

По просьбе любого из собственников помещений Управляющая организация выдает ему копию экземпляра Договора, заверенную Управляющей организацией и включающую в себя только текст самого Договора на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ листах. При этом собственник помещения вправе ознакомиться с содержанием приложений к Договору, указанных в п.11.3 Договора, в месте хранения экземпляра Договора, составленного для собственников помещений, а также на официальном сайте в сети Интернет Управляющей организации, указанном в п.4 раздела 1 Приложения № 1 к Договору, на котором в обязательном порядке Управляющая организация размещает все Приложения к Договору, за исключением Приложения № 2. По просьбе собственника помещения Управляющая организация изготавливает копии приложений к Договору (кроме Приложения № 2).

11.2. Все Приложения к Договору, а также дополнительные соглашения и документы, предусмотренные пунктом 4.1.3. Договора, оформляемые в порядке, установленном Договором, являются неотъемлемой частью Договора и действуют на период, указанный в них или установленный Договором.

--------------------

11.3.К Договору прилагаются:

Приложение № 1 - Информация об Управляющей организации, о ее представителях, контролирующих органах и об организациях, обязанных устанавливать индивидуальные приборы учета

Приложение № 2 - Реестр собственников помещений

Приложение № 3 - Характеристика многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности

Приложение № 4 - Состав общего имущества многоквартирного дома и характеристика его технического состояния

Приложение № 5 - Порядок представления Управляющей организацией собственникам помещений и иным потребителям в многоквартирном доме информации об исполнении Договора

Приложение № 6 - Перечень уполномоченных лиц и их обязанности

Приложение № 7 - Требования к пользователям помещений в многоквартирном доме, наймодателям и арендодателям, обеспечивающие исполнение условий Договора

Приложение № 8 - Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора

Приложение № 9 - Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определение их стоимости и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения

Приложение № 10 - Порядок формирования и использования резервов на ремонт общего имущества в многоквартирном доме

Приложение № 11 - Порядок изменения Перечня работ, услуг

Приложение № 12 - Порядок приемки работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядок уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения

Приложение № 13 - Акт о приемке оказанных услуг и выполненных работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Приложение № 14 - Акт установления факта не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества

Приложение № 15 – Перечень и Условия предоставления коммунальных услуг, требования к обеспечению учета объемов коммунальных услуг, информация о тарифах на коммунальные ресурсы и особенности порядка определения размера платы за коммунальные услуги

Приложение № 16 - Порядок предъявления платежных документов для внесения платы по Договору

Приложение № 17 - Отчет Управляющей организации

Приложение № 18 - Контроль за исполнением Договора Управляющей организацией

Приложение № 19 - Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов

**12. Адреса и реквизиты сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация:**  М.п. | **Собственники помещений, проставившие свои подписи в Реестре собственников помещений**  Договор подписан собственниками, обладающими \_\_\_\_% голосов всех собственников в многоквартирном доме  на дату «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ год |