

Д О Г О В О Р № _____ (ПРОЕКТ)**управления многоквартирным домом**

г. Саров Нижегородской области

« ____ » _____ 201__ года

Собственники помещений многоквартирного жилого дома № _____, расположенного по адресу: Нижегородская область, город Саров, улица _____, именуемые в дальнейшем «Собственники», в лице _____, действующего(ей) на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом № _____ от _____ 201__ г. с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «УК «ЭНЕРГИЯ», в лице директора Кузнецова Александра Викторовича, действующего на основании Устава общества и лицензии № 379 от 23.08.2016, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор об управлении многоквартирным жилым домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (далее – МКД), который расположен по адресу: г. Саров, улица _____, дом __, (Протокол № _____ внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от _____ 201__ года).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в МКД.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, федеральными законами, постановлениями Правительства российской Федерации, нормативно-правовыми актами Нижегородской области и органов местного самоуправления города Саров.

1.4. Собственники помещений дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

1.5. Для исполнения договорных обязательств Собственники предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое (нежилое) помещение в МКД, сведения о проживающих в помещениях лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора, в т.ч. для передачи персональных данных третьим лицам для осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисления платы, печать и доставка платежных документов), планирования, организации и выполнения работ по Договору, взыскания обязательных платежей (задолженности) в судебном порядке, передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу.

1.6. Управляющая организация обязуется обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственников и безопасность этих данных при их обработке.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственников в указанном жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории.

2.2. Управляющая организация по поручению Собственников в течение согласованного Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и (или) выполнять работы по управлению МКД, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственникам (членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам и иным законным пользователям помещений) в соответствии с п.п. 3.1.2, 3.1.3 Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность. Вопросы капитального ремонта МКД настоящим Договором не регулируются.

2.3. При выполнении пункта 2.2 Договора Управляющая организация не предоставляет коммунальные услуги собственными силами, а выступает в качестве агента, действующего от своего имени, но за счёт и в интересах Собственников. Перечень и качество коммунальных услуг, порядок их предоставления содержатся в приложении № 5 к настоящему Договору.

2.4. Состав и состояние общего имущества МКД, в отношении которого осуществляется управление, указаны в приложении № 1 к настоящему Договору.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом МКД в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственников в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов в пределах границ раздела между общим имуществом собственников многоквартирного дома и личным имуществом собственника помещения, определенных в приложении № 4 к настоящему Договору.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости – сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД (приложение № 2 к настоящему Договору). В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354-ФЗ, согласно приложениям №№ 2 и 5 к настоящему Договору надлежащего качества, в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда имуществу Собственников, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление.

3.1.4. На основании отдельных договоров предоставлять дополнительные услуги (охрана, видеонаблюдение, домофон, кодовый замок на двери подъезда и т.п.), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в МКД.

3.1.5. От своего имени, но в интересах и за счет Собственников, в соответствии с законодательством Российской Федерации, заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственникам в объемах, предусмотренных Договором.

3.1.6. Проводить и (или) обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности МКД.

3.1.7. Производить начисление Собственникам платежей, установленных в п. 4.1 Договора, обеспечивая выставление единого платежного документа в срок до 1 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.8. Принимать от Собственника, установленные в п. 4.1 Договора платежи в срок до 10 числа месяца, следующего за расчетным.

По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

3.1.9. Требовать от Собственника в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.10. Требовать внесения платы от Собственника в случае не поступления платы от нанимателя и (или) арендатора (п. 3.1.8 Договора) в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п. 4.3 Договора.

3.1.11. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственника - гражданина, плата для которого законодательно установлена ниже платы по Договору в порядке, установленном законодательством.

3.1.12. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД и уведомить Собственников о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и Договором.

3.1.13. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, создающих угрозу жизни и здоровью людей, целостности и сохранности имущества, (залив, засор стояка канализации, отключение электричества и др.), подлежащих экстренному устранению в течение 2 (двух) часов с момента поступления заявки по телефону.

3.1.14. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении № 1 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.15. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, иных обращений, Управляющая организация в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть жалобу, претензию и иное обращение и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения жалобы, претензии и иного обращения, а при их отказе в удовлетворении - указать причины отказа.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах МКД, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственников иными общедоступными способами.

3.1.16. Представлять Собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта МКД либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с улучшением комфорта в МКД.

3.1.17. Информировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей

информации на информационных досках МКД, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.18. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственников о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках МКД. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.19. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.

3.1.20. Информировать в письменной форме Собственников об изменении размера платы за управление МКД, содержание и ремонт общего имущества МКД, коммунальные услуги в течении 3 (трёх) рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги, установленных в соответствии с разделом 4 Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.21. Обеспечить выдачу Собственникам платежных документов не позднее 1-го числа месяца, следующего за расчетным. Для организации расчета платы и выдачи платежных документов Управляющая организация вправе привлекать специализированную организацию.

3.1.22. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.23. Принимать индивидуальные (квартирные) приборы учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внесением соответствующей информации в техническую документацию на МКД.

3.1.24. Не менее чем за 3 (три) дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.25. По требованию Собственников производить либо организовать проведение сверки платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.26. Представлять Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора.

3.1.27. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в МКД или помещению(ям) Собственника.

3.1.28. Представлять интересы Собственников по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней. Представлять интересы и действовать от имени Собственников в отношениях с любыми государственными и муниципальными органами, юридическими лицами, другими организациями и гражданами, а также в суде общей юрисдикции, арбитражном и третейском суде, осуществлять защиту этих интересов.

3.1.29. Не допускать использования общего имущества в МКД, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов, без соответствующих решений Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом – заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением общего собрания Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по Договору, либо на иные цели, определенные решением общего собрания Собственников.

3.1.30. В течении 3 (трех) рабочих дней со дня прекращения договора управления МКД передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением МКД документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества Собственников МКД, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества Собственников МКД вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников недвижимости либо, в случае непосредственного управления МКД собственниками помещений в доме, одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления МКД, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.31. Произвести или организовать проведение сверки расчетов по платежам, внесенным Собственниками в счет обязательств по Договору; составить акт сверки произведенных начислений и осуществленных им оплат и по акту приема-передачи передать названный акт сверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам сверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией, товариществом собственников недвижимости, либо, в случае непосредственного управления МКД собственниками помещений в доме, с одним из Собственников, указанным в решении общего собрания собственников о выборе способа управления МКД.

3.1.32. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению МКД в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по Договору иным организациям, имеющим необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы.

3.2.2. Требовать от Собственников внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных по произведенным платежам, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету).

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Готовить предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год размера платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД и за управление МКД.

3.2.6. Организовывать и проводить внеочередные и текущие осмотры (проверки) состояния инженерного оборудования, коммунальных систем (подвалов, тех. этажей, систем электро-, тепло- и водоснабжения), являющегося общим имуществом в МКД,

находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии с приложением № 1), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.7. Проводить проверку правильности учета потребления ресурсов МКД согласно показаниям приборов учета.

3.2.8. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в МКД, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.9. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2.10. В заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 3 месяца осуществлять контрольное снятие показаний индивидуальных приборов учета, проверку их исправности и целостности установленных пломб.

3.2.11. Принимать решения о реструктуризации задолженности Собственника по настоящему Договору по его письменному заявлению на срок, не более 10 месяцев, при условии своевременной оплаты Собственником текущих платежей.

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

3.2.13. Вскрывать помещения в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников в присутствии Собственников других помещений многоквартирного дома, правоохранительных органов, Управляющей организации, с составлением соответствующего акта.

3.2.14. В пределах, установленных Правительством Нижегородской области, производить индексацию размера платы за работы и (или) услуги по управлению МКД, за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД в соответствии с тарифами, установленными Администрацией г. Саров или общим собранием Собственников, не изменяя при этом перечень утвержденных Собственниками услуг (работ).

3.2.15. Заключать в соответствии с предоставленными Собственниками полномочиями от собственного имени и интересах Собственников договоры о предоставлении в пользование (ограниченное пользование) третьим лицам отдельных элементов общего имущества многоквартирного дома (фасада, мест общего пользования) для размещения рекламных конструкций и стендов.

3.2.16. Заключить с соответствующей организацией договор на организацию начисления платежей за жилые помещения, коммунальные услуги Собственникам помещений МКД и на осуществление иных функций, связанных с получением от Собственников платы.

3.2.17. Оказывать дополнительные платные услуги Собственникам помещений.

3.2.18. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Обеспечить своевременное и полное внесение платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, платы за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в МКД с учетом всех пользователей услугами, взносов на капитальный ремонт общего имущества МКД, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.2. В случае неиспользования Собственником помещения, не оборудованного индивидуальными приборами учета потребления коммунальных ресурсов и при отсутствии всех проживающих в жилом помещении лиц в результате действия непреодолимой силы, подтверждённого соответствующими документами, письменно уведомить Управляющую организацию и предоставлять помещение к осмотру на непригодность к проживанию в нем для исключения из начислений платы за ГВС, ХВС.

3.3.3. Обеспечить соблюдение следующих требований:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещения Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в МКД;
- з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8.00 час. до 20.00 час.);
- л) не демонтировать самовольно или не отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на МКД, самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещениях, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на МКД;
- м) не подключать самовольно оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

3.3.4. Не приступать к работе по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, находящегося в его собственности, без предварительного письменного согласования с Управляющей организацией видов планируемых в данном помещении работ на предмет возможного причинения вреда общедомовому имуществу МКД.

3.3.5. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, либо осуществлять их вывоз собственными силами.

3.3.6. Предоставлять Управляющей организации в течение 3 (трёх) рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (проект, справки из БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в МКД, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.7. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.8. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в МКД.

3.3.9. Обеспечить ежемесячный учет показаний индивидуальных приборов учета за текущий месяц с занесением в платежный документ.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по Договору. В целях реализации данного полномочия Собственники решением Совета многоквартирного дома или, в случае отсутствия Совета, решением общего собрания определяют уполномоченное лицо, которому будет предоставлено право участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору. При этом такое лицо не вправе вмешиваться в деятельность Управляющей организации.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде и соответствующее разрешение/лицензию.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД либо выполнения с ненадлежащим качеством.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении Договора в соответствии с п. 3.1.26 Договора, а также предложений по п. 3.1.16 Договора и раскрытия информации в соответствии с 3.1.35 Договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору помещения в случае сдачи его внаем или в аренду.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Цена Договора включает в себя плату Собственников за:

- за содержание жилого помещения и коммунальные услуги;
- взносов на капитальный ремонт общего имущества МКД в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации;
- за осуществление иной направленной на достижение целей управления МКД деятельности, согласно настоящему Договору.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества МКД определяется в соответствии с Постановлением Правительства Нижегородской области.

4.3. В случае, если Собственники на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД, применяется размер платы, установленный Администрацией города Саров для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления МКД, а также для собственников помещений в МКД, которые не приняли решение об установлении такой платы.

Управляющая организация вправе производить ежегодную индексацию действующей платы в размере, не превышающем предельного индекса измерения размера платы граждан за жилое (нежилое) помещение, установленного для Нижегородской области.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также в случаях оборудования МКД общедомовыми приборами учета, определяется в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации. А при отсутствии вышеуказанных приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти и местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитываются исходя из тарифов, установленных для соответствующих ресурсоснабжающих организаций в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, и объемов потребленных Собственником коммунальных ресурсов. В случае изменения тарифов, новые тарифы применяются с даты, указанной в решении об их установлении. Изменение тарифов не требует внесений в настоящий Договор.

4.6. Плата за содержание жилого помещения и коммунальные услуги вносится до 10 числа месяца следующего за расчетным на основании платежных документов, предоставляемых соответствующей организацией, с которой заключен договор на организацию начисления платежей за жилые помещения, коммунальные услуги Собственникам помещений МКД и на осуществление иных функций, связанных с получением от Собственников платы. В случае предоставления платежных документов

позднее 1-го числа месяца, следующего за расчетным, плата за содержание жилого помещения может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.7. Платежными документами для Собственников нежилых помещений являются счета на оплату по настоящему Договору по каждому нежилому помещению отдельно. Собственники нежилых помещений обязаны получить счета на оплату самостоятельно в Управляющей организации не позднее последнего числа расчетного месяца и оплатить не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

4.8. Неиспользование помещений собственниками не является основанием для невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и за отопление.

4.9. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с установлением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.10. Капитальный ремонт общего имущества в МКД проводится в соответствии с государственной региональной адресной программой по проведению капитального ремонта общего имущества в МКД, расположенных на территории Нижегородской области (утв. Постановлением Правительства Нижегородской области от 01.04.2014 №208). Собственники помещений в многоквартирном доме могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса.

4.11. Показания индивидуальных (общих/квартирных) приборов учета используются для проведения оплаты за потребленные услуги, если они приняты Управляющей организацией в эксплуатацию (опломбированы).

4.12. При возникновении необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, Собственники оплачивают Управляющей организации данные работы после представления всех необходимых расчетов, проектов.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в МКД Сторонами подписывается приложение № 4, где определены границы ответственности Управляющей организации и Собственников.

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, начиная со дня следующего за днем уведомления Управляющей организации Собственником, перечислив ее на счет, указанный Собственником, или по желанию Собственника произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.4 Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой

ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.4. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственников, указанные работы проводятся по согласованию с Собственником за счет лица, виновного в возникновении аварии.

5.5. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе предъявить требование о возмещении ущерба, или обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.6. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в МКД, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.7. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками и уполномоченными ими лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями п.п. 6.2-6.5 Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей организации на обращения Собственников/Потребителей с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в МКД;
- неправомерных действий Собственника.

Указанный акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 Договора.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственников, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены, а при отсутствии таковых – акт составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику, а второй - Управляющей организации.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации или настоящим Договором, по одностороннему требованию одной из Сторон по письменному извещению, врученному противоположной Стороне под расписку.

7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственники должны быть предупреждены не позже чем за один месяц до прекращения действия Договора в случае, если:

- МКД окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- общее собрание Собственников приняло иные условия Договора об управлении МКД при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственников в случае:

- принятия общим собранием Собственников решения о выборе иного способа управления или иной Управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за один месяц до прекращения действия Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложениях №2 и №5 к Договору (более 3-х идентичных случаев, в отношении которых составлен акт в соответствии с п. 6.2 Договора).

7.4. Расторжение Договора по соглашению Сторон:

7.4.1. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.4.2. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

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

7.6. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственников должна уведомить органы исполнительной власти о расторжении Договора.

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

7.8. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственников по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.9. В случае переплаты Собственником средств за услуги по Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственников о сумме переплаты, получить от них заявление о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств и вернуть Собственнику переплаченную сумму.

7.10. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения Договора.

7.11. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, передаются лицу, назначенному Собственниками, а в отсутствии такового - любому Собственнику на хранение.

7.12. Договор также считается расторгнутым с момента реорганизации Управляющей организации. В этом случае Управляющая организация обязана не менее чем за два месяца разместить на своем сайте и на информационной доске, расположенной у подъезда дома, уведомление о предстоящей реорганизации.

7.13. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

8. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

8.1. Решение об организации и проведении очередного общего собрания Собственников МКД принимается Управляющей организацией в случаях, если инициатива проведения такого не исходит от Собственников.

8.2. Собственники помещений МКД уведомляются о проведении очередного общего собрания размещением информации на доске объявлений.

8.3. Внеочередные общие собрания могут проводиться по инициативе Собственников.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все споры, возникшие из 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 месту нахождения МКД по заявлению одной из Сторон.

9.1.1. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственниками в письменном виде в Управляющую организацию.

9.2. Управляющая организация, 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, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независящие 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.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре управления МКД работы и услуги по содержанию и

ремонту общего имущества в МКД, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание жилого помещения, предусмотренный Договором об управлении МКД, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

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

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор заключен на срок _____ и вступает в действие с «__» _____ 2019 г.

10.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

10.3. Любая Сторона вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке, направив письменное уведомление другой Стороне. Договор прекращает свое действие с даты, указанной в уведомлении, но не ранее чем через 30 (тридцать) дней после получения уведомления другой Стороной.

10.4. В случае расторжения Договора Управляющая организация в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения уведомления о расторжении Договора обязана передать по акту приема-передачи техническую документацию (базы данных) на МКД и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации или иному лицу в соответствии с п. 3.1.32 Договора.

10.5. При отсутствии решения общего собрания Собственников, либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора за один месяц до окончания срока его действия – Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10.6. Срок действия Договора может быть продлен на 3 (три) месяца, если вновь избранная организация для управления МКД, выбранная на основании решения общего собрания Собственников, в течение 30 (тридцати) дней с даты подписания договора об управлении МКД или с иного установленного таким договором срока не приступила к выполнению своих обязательств.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Договор составлен на 8 (восьми) листах и содержит 6 (шесть) приложений.

11.2. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:

11.2.1. Приложение № 1 – Состав и состояние общего имущества МКД на 2 (двух) листах;

11.2.2. Приложение № 2 – Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на 4 (четыре) листах;

11.2.3. Приложение № 3 – Размер платы за содержание жилого помещения на 1 (одном) листе;

11.2.4. Приложение № 4 – Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования на 1 (одном) листе;

11.2.5. Приложение № 5 – Перечень и качество коммунальных услуг, порядок и правила их предоставления на 1 (одном) листе;

11.2.6. Приложение № 6 – Граница раздела между общим имуществом собственников многоквартирного дома и личным имуществом собственника помещения на 1 (одном) листе.

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**СОБСТВЕННИКИ**

Адрес: _____, Нижегородская обл.
г. Саров, ул. _____, дом ____

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

ООО «УК «ЭНЕРГИЯ»
ИНН 5254491175; КПП 525401001
ОГРН 1165275020085
Адрес: 607188, Нижегородская обл.,
г. Саров, ул. Московская, дом 100

Уполномоченное лицо

_____ / Ф.И.О. /

Директор

_____ /А.В. Кузнецов/