**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

**г.** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое(ый, ая) в дальнейшем Заказчик, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего(ей) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое(ый, ая) в дальнейшем Управляющая организация, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего(ей) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны,

вместе именуемые Стороны, а индивидуально – Сторона,

заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

### Общие положения

* 1. Договор заключен на основании решения общего собрания участников долевого строительства Многоквартирного дома в протоколе от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. (протокол №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.).
  2. Условия Договора являются одинаковыми для всех пользователей помещений в Многоквартирном доме и определены в решении общего собрания участников долевого строительства Многоквартирного дома от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. (протокол №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.).
  3. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 года № 354 (далее по тексту - Правила) и иными положениями законодательства Российской Федерации.

### Предмет договора

* 1. По Договору Управляющая организация по заданию Заказчика в течение согласованного в п. 3.2 Договора срока за плату, указанную в разделе 5 Договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, включающий оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг Заказчику и пользующимся его помещениями в Многоквартирном доме лицам, осуществление иных направленных на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности, указанной в Договоре.
  2. Общая характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:
     1. Кадастровый номер Многоквартирного дома: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
     2. Серия, тип постройки: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
     3. Год постройки: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
     4. Год последнего комплексного капитального ремонта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
     5. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м.
     6. Кадастровый номер земельного участка: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
  3. Состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома указаны в Составе и состоянии общего имущества многоквартирного дома (Приложение №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ к Договору), которое является неотъемлемой частью Договора.
  4. Цель Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Заказчику помещений в Многоквартирном доме и пользующимся его помещениями в Многоквартирном доме лицам.
  5. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:
     1. На системах горячего, холодного водоснабжения и системы отопления – первое отключающее устройство на ответвлении от стояков, включая данное отключающее устройство.
     2. На системе канализации – первое раструбное соединение тройника (крестовины) от стояка с внутриквартирной разводкой.
     3. По электрооборудованию – точка присоединения питающих проводов к общему (квартирному) прибору учета, а в случае его отсутствия – к аппарату защиты (автоматический или пакетный выключатель, предохранитель и т.п.).
     4. По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещения, которые относятся к имуществу собственника.

### Срок действия договора

* 1. Договор вступает в силу с даты подписания его сторонами и действует до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
  2. Договор заключен на  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ лет.
  3. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

### Права и обязанности сторон

* 1. Заказчик обязан:
     1. Своевременно и полностью вносить плату за управление, содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, принятым в соответствии с законодательством РФ.
     2. Соблюдать следующие требования:
        1. Не производить никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома, без согласования последних с Управляющей организацией.
        2. Не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг.
        3. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (более \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кВт), дополнительные секции приборов отопления.
        4. Не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды).
        5. Не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, а в случае, если это может привести к убыткам Управляющей организации, то и к порче жилых и нежилых помещений.
        6. Не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.
        7. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.
        8. Не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы.
     3. Обеспечить в течение 2 дней с момента обращения доступ представителей Управляющей организации в принадлежащие ему помещения для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещениях, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время суток.
     4. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме.
     5. Понудить застройщика к передаче Управляющей организации технической документации на Многоквартирный дом, указанной в Перечне технической документации (Приложение №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ к Договору), являющемся неотъемлемой частью Договора.
  2. Управляющая организация обязана:
     1. Приступить к управлению Многоквартирным домом, начиная с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г., и осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах Заказчика в соответствии с целью, указанной в п. 2.4 Договора.
     2. Оказывать Заказчику услуги по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Перечне услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме (Приложение №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ к Договору) и в Перечне работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (Приложение №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ к Договору), являющимися неотъемлемыми частями Договора, а также предоставлять коммунальные услуги Заказчику  и пользующимся его помещениями в этом Многоквартирном доме лицам в необходимых объемах, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

в том числе:

* + - 1. Холодное водоснабжение.
      2. Водоотведение.
      3. Электроснабжение.
      4. Газоснабжение.
    1. Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных в приложении №1 к "Правилам".
    2. Устранять за свой счет все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг ненадлежащего качества.
    3. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, принимать круглосуточно от Заказчика и пользующихся его помещениями в Многоквартирном доме лиц заявки по телефонам: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, факсу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, электронной почте: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки, установленные законодательством и Договором.
    4. Хранить и постоянно обновлять техническую документацию и относящиеся к управлению Многоквартирным домом базы данных в соответствии с перечнем, содержащимся в Перечне технической документации, а также иные документы, связанные с управлением Многоквартирным домом, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Заказчика знакомить его с содержанием указанных в настоящем пункте документов.
    5. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Заказчика и лиц, пользующихся его помещениями в Многоквартирном доме, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 5 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.
    6. Информировать Заказчика и пользующихся его помещениями в Многоквартирном доме лиц о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рабочих дней до начала перерыва, о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставления коммунальных услуг, качества ниже, предусмотренного приложением №1 к "Правилам" и Договором, в течение одних суток с момента обнаружения недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае их личного обращения - немедленно.
    7. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с п. 4.3.3 Договора.
    8. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предусмотренных Договором:
       1. Уведомить Заказчика и лиц, пользующихся его помещениями в Многоквартирном доме, о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания).
       2. В минимально возможный срок с момента обнаружения исправить имеющиеся недостатки. Срок исправления недостатков содержания общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме не может превышать сроки исполнения работ, указанные в Предельных сроках устранения недостатков (Приложение №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ к Договору), которое является его неотъемлемой частью.
    9. В течение действия гарантийных сроков, указанных в Перечне работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, в том числе выявленные в процессе эксплуатации Заказчиком и пользующимися его помещением(ями) в Многоквартирном доме лицами. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.
    10. От своего имени, по поручению  и за счет Заказчика заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов и водоотведении (приеме (сбросе) сточных вод) с целью обеспечения коммунальными услугами Заказчика и пользующихся его помещениями в Многоквартирном доме лиц в объеме и с качеством, указанным в п. 4.2.2 Договора.
    11. Информировать в письменной форме Заказчика об изменении размера платы за жилое помещение и/или тарифов на коммунальные услуги не позднее, чем за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рабочих дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.
    12. Выдавать Заказчику платежные документы не позднее 5 числа оплачиваемого месяца. По требованию Заказчика выставлять платежные документы на предварительное внесение оплаты за содержание и ремонт жилых помещений, и коммунальные услуги до десятого числа текущего месяца с последующей корректировкой размера платы по мере необходимости.
    13. Обеспечить Заказчика и лиц, пользующихся его помещениями в Многоквартирном доме, информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.
    14. По требованию Заказчика или лиц, пользующихся его помещениями в Многоквартирном доме, выдавать в день обращения справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и/или из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.
    15. Принимать участие в приемке на коммерческий учет индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.
    16. Не позднее 15 календарных дней до проведения работ внутри помещений Заказчика согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его помещениями в Многоквартирном доме, время доступа в помещения, а при невозможности согласования - направить Заказчику письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри помещений.
    17. При необходимости направлять Заказчику и остальным собственникам помещений в Многоквартирном доме предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.
    18. По требованию Заказчика производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и Договором, а также с учетом правильности начисления установленных законодательством России или Договором неустоек (штрафов, пени).
    19. Представлять Заказчику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого месяца, следующего за истекшим годом, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет представляется устно на общем собрании собственников помещений, а если такое собрание в указанный срок не проводится - в письменном виде. В отчете указываются:
        1. Размер полученных в течение отчетного года Управляющей организацией от собственников помещений в Многоквартирном доме средств в качестве платы за жилые помещения и коммунальные услуги и размер расходов Управляющей организации, связанных с управлением Многоквартирным домом.
        2. Соответствие фактических перечня, объемов и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанному в Перечне услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, Перечне работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.
        3. Список должников - собственников помещений в Многоквартирном доме, несвоевременно и/или не полностью вносящих плату за жилое помещение и коммунальные услуги, и размеры сумм, не выплаченных ими на день представления Заказчику отчета о выполнении Договора, меры, принятые по повышению собираемости платежей, результаты принятых мер.
        4. Количество предложений, заявлений и жалоб собственников помещений в Многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в сроки, установленные в Предельных сроках устранения недостатков.
    20. На основании заявки Заказчика или лиц, пользующихся его помещениями в Многоквартирном доме, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме или помещениям Заказчика.
  1. Заказчик вправе:
     1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору, в ходе которого:
        1. Участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме.
        2. Присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по Договору.
        3. Знакомиться с содержанием технической документации на Многоквартирный дом.
     2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Заказчика, оформленное в письменном виде.
     3. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с п. 5.13 Договора в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.
     4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленном в приложении №1 к Правилам.
     5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору.
     6. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении Договора в соответствии с п. 4.2.21 Договора.
  2. Управляющая организация вправе:
     1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору.
     2. В случае несоответствия данных, предоставленных Заказчиком, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний индивидуальных приборов учета.
     3. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и/или неполной оплатой.
     4. Ограничивать или приостанавливать подачу Заказчику по своему выбору коммунальных ресурсов в случае неполной оплаты Заказчиком одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами.
     5. Ежемесячно в первый рабочий день после окончания срока, указанного в п. 5.6 Договора, вывесить на досках объявлений в подъездах Многоквартирного дома или на придомовой территории списки собственников помещений, несвоевременно и/или не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должников).

### Цена договора и порядок расчетов

* 1. Цена Договора (комплекса услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг) определяется как сумма платы за жилое помещение и платы за коммунальные услуги, которые обязан оплатить собственник помещения Управляющей организации в период действия Договора.
  2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается соразмерно сроку действия Договора и доле собственника в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_%) от стоимости услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, указанных в Перечне услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме и Перечне работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.   Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в год составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ноль копеек) руб., в т.ч. НДС 18% в сумме 0,00 (ноль копеек) руб.
  3. Месячная стоимость комплекса услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг определяется как сумма месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Размер месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ноль копеек) руб. в месяц и платы за коммунальные услуги.

* 1. Управляющая организация вправе за 30 (тридцать) календарных дней до окончания каждого года действия Договора предоставить Заказчику и другим собственникам помещений в Многоквартирном доме предложения по изменению работ и услуг, указанных в Перечне услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме и Перечне работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также смету расходов на исполнение услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме. Указанная смета является основанием для принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения об изменении на следующий отчетный период размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. В случае если общее собрание собственников помещений в Многоквартирном доме в указанный срок не проводилось или не приняло решение об определении нового размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, то Управляющая организация, начиная с первого месяца очередного года действия Договора, вправе начислять плату за содержание и ремонт жилого помещения исходя из предложенной сметы расходов на исполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме. При этом Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме и Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме считаются измененными в соответствии с предложениями Управляющей организации до согласования собственниками помещений и Управляющей организации иного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.
  2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с разделом III Правил по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном законодательством. Тарифы, действующие на момент подписания Договора, приведены в Тарифах на коммунальные услуги (Приложение №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ к Договору), которое является его неотъемлемой частью.
  3. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
  4. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится в установленные Договором сроки на основании платежных документов, представляемых Управляющей организацией Заказчику в соответствии с п. 4.2.14 Договора. В случае представления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за жилое помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.
  5. В выставляемом Управляющей организацией платежном документе указываются:
     1. Почтовый адрес помещений, сведения о Заказчике помещений (нанимателях жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов) с указанием наименования юридического лица или фамилий, имен и отчеств граждан.
     2. Наименование Управляющей организации, с указанием наименования юридического лица, номера его банковского счета и банковских реквизитов, адреса (места нахождения), номеров контактных телефонов, номера факсов, адреса электронной почты, адреса сайта в сети Интернет.
     3. Указание на оплачиваемый месяц.
     4. Сумма начисленной платы за жилое помещение и коммунальные услуги, включая:
        1. Плату за содержание общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе значение размера платы за содержание на 1 кв. м. и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц.
        2. Плату за текущий ремонт общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе значение размера платы за текущий ремонт на 1 кв. м. и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц.
        3. Плату за капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе значение размера платы за капитальный ремонт на 1 кв. м. и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц.
        4. Плату за все виды коммунальных услуг, предоставление которых возможно с учетом наличия в Многоквартирном доме внутридомовых инженерных систем, значения тарифов (цен) на коммунальные услуги, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов или отведенных сточных вод, объема (количества) потребленных в течение расчетного периода коммунальных ресурсов и отведенных сточных вод, который в случаях, указанных в "Правилах", указывается Заказчиком или Управляющей организации в специальных графах платежного документа.
        5. Месячную стоимость комплекса услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг, определенную как суммарный размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги за оплачиваемый месяц.
     5. Сведения об изменениях размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги с указанием оснований, в том числе в связи:
        1. С проживанием временных жильцов.
        2. Со снижением качества выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также коммунальных услуг.
        3. С уплатой Управляющей организацией Заказчику неустоек (штрафов, пеней), установленных законодательством Российской Федерации и Договором.
     6. Сведения о размере задолженности перед Управляющей организацией за предыдущие периоды (отдельно по каждому п. 5.8.4.1 - 5.8.4.4 Договора).
     7. Другие сведения, предусмотренные законодательством Российской Федерации и Договором.
  6. Сумма начисленных в соответствии с п. 14 ст. 155 ЖК РФ пени указывается в отдельном платежном документе.
  7. Способ оплаты по Договору: передача Заказчиком наличных денежных средств Управляющей организации.
  8. Неиспользование Заказчиком помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и отопление.
  9. Перерасчет платежей за период временного отсутствия граждан производится в порядке, установленном в разделе VI "Правил".
  10. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и не устранения обнаруженных недостатков в сроки, определенные в п. 4.2.10 Договора, стоимость работ, подлежащих исполнению ежемесячно изменяется в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года №491.
  11. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном приложением №1 к "Правилам".
  12. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта органов государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления, но не ранее дня, установленного в соответствии с п. 4.2.13 Договора.
  13. Заказчик вправе осуществить предоплату до 15 числа текущего месяца, на основании выставленного, в соответствии с п. 4.2.14 Договора, платежного документа с последующим перерасчетом размера платы при необходимости.
  14. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет Заказчика на основании дополнительного соглашения к Договору, подготовленного на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт Многоквартирного дома, принятого с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.
  15. Если размер вносимой собственниками помещений в Многоквартирном доме платы за жилое помещение и коммунальные услуги меньше месячной стоимости комплекса услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг более чем на 10 (десять)  процентов, то Управляющая организация доводит до собственников помещений в Многоквартирном доме путем размещения на досках объявлений в подъездах Многоквартирного дома или на придомовой территории в течение первого месяца, следующего за истекшим годом, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия обоснованное предложение изменить перечень, периодичность и (или) качество услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в Перечне услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, Перечне работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, или изменить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения. В случае если очередное общее собрание собственников помещений в Многоквартирном доме в течение 2 (двух) месяцев со дня размещения не проводилось или на нем не принято решение об определении нового размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, с которым согласна Управляющая организация, то Управляющая организация, начиная с четвертого месяца, следующего за месяцем размещения указанного в настоящем пункте предложения, вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

### Ответственность сторон

* 1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с законодательством России.

### Порядок расторжения (изменения) договора

* 1. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также в одностороннем порядке по письменному требованию одной из Сторон по основаниям, предусмотренным законодательством.
  2. Расторжение Договора в одностороннем порядке производится только по письменному требованию Сторон в течение 45 календарных дней со дня получения Стороной такого требования.
  3. Решение об изменении и/или расторжении Договора принимается общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации. Изменение или расторжение Договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к Договору.

### Порядок оформления факта нарушения условий договора

* 1. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Заказчика и/или пользующихся его помещениями в этом Многоквартирном доме лиц, общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме, а также по требованию Управляющей организации либо Заказчика составляется Акт нарушения условий Договора или нанесения ущерба. В случае письменного признания Управляющей организацией или Заказчиком своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.
  2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Заказчика, а при его отсутствии лиц, пользующихся его помещением(ями) в этом Многоквартирном доме, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения Заказчиком или лицом, пользующимся его помещением(ями) в Многоквартирном доме, о нарушении представитель Управляющей организации  не прибыл для проверки факта нарушения, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.
  3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причины и последствия недостатков: факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий Договора или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Заказчика и/или лиц, пользующихся его помещениями в этом Многоквартирном доме, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.
  4. Акт составляется в присутствии Заказчика помещения и/или пользующихся его помещениями в этом Многоквартирном доме лиц. При отсутствии Заказчика и лиц, пользующихся его помещениями в Многоквартирном доме, акт составляется комиссией без их участия с приглашением в состав комиссии иных лиц (например, соседей, родственников). Акт составляется комиссией не менее чем в 2 (двух) экземплярах. Один экземпляр акта вручается под расписку Заказчику, а при его отсутствии - лицу, пользующемуся его помещениями в Многоквартирном доме. Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

### Разрешение споров из договора

* 1. Претензионный порядок является обязательным. Спор может быть передан на разрешение арбитражного суда после принятия сторонами мер по досудебному урегулированию по истечении тридцати календарных дней со дня направления претензии.
  2. Споры из Договора разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством.

### Форс-мажор

* 1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по Договору в случае, если неисполнение обязательств явилось следствием действий непреодолимой силы, а именно: пожара, наводнения, землетрясения, забастовки, войны, действий органов государственной власти или других независящих от Сторон обстоятельств.
  2. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору, должна своевременно, но не позднее 5 календарных дней после наступления обстоятельств непреодолимой силы, письменно известить другую Сторону, с предоставлением обосновывающих документов, выданных компетентными органами.
  3. Стороны признают, что не является форс-мажорным обстоятельством: неплатежеспособность Сторон, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Управляющей организации, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Управляющей организации необходимых денежных средств.

### Прочие условия

* 1. Стороны не имеют никаких сопутствующих устных договоренностей. Содержание текста Договора полностью соответствует действительному волеизъявлению Сторон.
  2. Вся переписка по предмету Договора, предшествующая его заключению, теряет юридическую силу со дня заключения Договора.
  3. Стороны признают, что если какое-либо из положений Договора становится недействительным в течение срока его действия вследствие изменения законодательства, остальные положения Договора обязательны для Сторон в течение срока действия Договора.
  4. Договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах на русском языке по одному для каждой из Сторон.

### Список приложений

* 1. Приложение №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ — Состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома.
  2. Приложение №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ — Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.
  3. Приложение №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ — Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
  4. Приложение №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ — Перечень технической документации.
  5. Приложение №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ — Предельные сроки устранения недостатков.
  6. Приложение №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ — Тарифы на коммунальные услуги.
  7. Приложение №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ — Перечень услуг по управлению многоквартирным домом.

### Адреса, реквизиты и подписи сторон

Заказчик: юридический адрес - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; почтовый адрес - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; тел. - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; факс - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; e-mail - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; ИНН - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; КПП - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; ОГРН - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; р/с - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ к/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

От имени Заказчика \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Управляющая организация: юридический адрес - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; почтовый адрес - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; тел. - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; факс - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; e-mail - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; ИНН - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; КПП - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; ОГРН - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; р/с - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ к/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

От имени Управляющей организации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_