

Договор управления многоквартирным домом

г.Тихорецк _____

Собственники (граждане и организации) помещений многоквартирного дома № _____ расположенного по адресу: Краснодарский край, г.Тихорецк, _____ (далее по тексту – многоквартирный дом, МКД), именуемые в дальнейшем «Собственник»/«Собственники», с одной стороны, и Индивидуальный предприниматель Бетева Лидия Ивановна, действующая на основании св-ва о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя (бланк серии 23 № 008024160 от 23.07.2010г), Уведомления о начале осуществления предпринимательской деятельности в сфере управления многоквартирными домами, зарегистрированного в Государственной жилищной инспекции Краснодарского края 18.04.2014., именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, в дальнейшем именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Управляющая организация от своего имени, по поручению и за счет Собственников, за вознаграждение обязуется оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, обеспечивать выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в многоквартирном доме, а так же осуществлять юридические и иные действия и деятельность, направленные на достижение целей управления многоквартирным домом.

1.2. Местом исполнения настоящего договора является многоквартирный дом, расположенный по адресу: **Краснодарский край, г.Тихорецк,** _____.

1.3. Основные характеристики многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации при исполнении договора приведены в **Приложении № 2** к настоящему договору.

1.4. Состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние указаны в **Приложении № 3** к настоящему договору и включает в себя только имущество, в части которого обеспечивается выполнение работ и оказание услуг.

1.5. Информация об Управляющей организации, контактных телефонах, режиме работы и другая необходимая информация приведены в **Приложении № 1** к настоящему договору.

2. Общие положения

2.1. Условия настоящего договора утверждены общим собранием Собственников и являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация обеспечивает предоставление услуг по содержанию и текущему ремонту в границах эксплуатационной ответственности (Приложение № 2).

2.3. С целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, санитарная уборка придомовой территории осуществляется в сложившихся границах землепользования.

Действия, направленные на содержание и ремонт детских площадок, ремонт и замену элементов благоустройства земельного участка (столы, скамейки и др.) осуществляются Управляющей организацией в границах сформированного земельного участка, если иное не установлено решением общего собрания Собственников.

2.4. Собственники помещений переуступают Управляющей организации права требования с предыдущих управляющих (обслуживающих) организаций денежных средств, поступивших этим организациям по ранее заключённым договорам, а также денежных средств по неисполненным обязательствам таких организаций. Средства, полученные от предыдущих управляющих (обслуживающих) организаций направляются на оплату работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2.5. Собственники помещений переуступают Управляющей организации права требования денежных средств от провайдеров: ОАО «Ростелеком», ООО «Инет», ООО «Телетайм», ООО «Объединенная сетевая компания» и их правопреемников, не исполнивших свои обязательства по оплате за размещение телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме, а также от граждан и организаций, в том числе собственников муниципального и государственного жилищного фонда, не исполнивших свои обязательства по оплате за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в период, предшествовавший заключению настоящего договора

Указанные средства направляются на оплату работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2.6. Собственник помещения дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в т.ч. передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам, определяются исключительно целями исполнения договора, нормами действующего законодательства и установлены в **Приложении № 7** к настоящему договору.

2.7. Оплата всех расходов Управляющей организации по настоящему договору осуществляется за счет Собственников.

2.8. Поступившие в Управляющую организацию денежные средства в связи с исполнением обязательств по настоящему договору, а также в счет возмещения затрат, произведенных Управляющей организацией по настоящему договору, не являются доходом Управляющей организации; расходы, произведенные Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему договору, в том числе расходы по оплате труда работников Управляющей организации, уплате налогов, сборов, иных обязательных платежей, начисляемых в связи с выплатой работникам заработной платы и иных вознаграждений, а также расходы, произведенные Управляющей организацией в счет оплаты затрат за Собственников, не являются расходами Управляющей организации. Указанные денежные средства не учитываются при определении налоговой базы по налогу, уплачиваемому Управляющей организацией в связи с применением упрощенной системы налогообложения.

2.9. Денежные средства, поступившие в Управляющую организацию от собственников, а также лиц, использующих общее имущество собственников, за исключением вознаграждения Управляющей организации и сумм, поступивших в счет возмещения затрат, произведенных Управляющей организацией за Собственников, являются их собственностью и расходуются Управляющей организацией исключительно в целях исполнения своих обязательств по настоящему договору перед собственниками: на оплату по заключенным договорам с третьими лицами, приобретение материалов и оплату других расходов, связанных с исполнением настоящего договора.

2.10. При исполнении настоящего договора собственники являются принципалами, а Управляющая организация, действуя при исполнении договора от своего имени в интересах собственников, является агентом и получает за свои услуги вознаграждение.

3. Порядок взаимодействия Собственников помещений и Управляющей организации при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом.

Контроль деятельности Управляющей организации

3.1. Собственники помещений в целях взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом и исполнения настоящего договора определяют уполномоченных лиц. Информация о таких лицах, их контактных телефонах, сроке действия полномочий, а также порядок изменения такой информации приводятся в **Приложении № 5** к договору.

3.2. Требования к пользователям помещений в многоквартирном доме по соблюдению Правил пользования помещениями, а также к Собственникам помещений, предоставляющим принадлежащие им помещения в пользование гражданам по договору социального найма и найма или другим лицам по договору аренды или безвозмездного пользования (далее – потребителям), обеспечивающие исполнение условий договора, приведены в **Приложении № 6** к договору.

3.3. Собственники помещений и Управляющая организация совместно участвуют в организации и проведении внеочередных общих собраний Собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее собрание Собственников), если принятие решений такими собраниями необходимо в целях исполнения, изменения, прекращения договора. Управляющая организация вправе, по согласованию с любым Собственником помещения, выступать от его имени при организации и проведении внеочередного общего собрания Собственников.

3.4. Информация о проводимых работах по техническому обслуживанию, осмотрах и ремонту общего имущества, если в связи с выполнением указанных работ собственник должен предоставить доступ в принадлежащее ему жилое помещение, доводится до собственников путем размещения указанной информации на информационных стендах, размещенных в подъездах МКД либо досках объявлений, размещенных у входа в подъезд. Предварительное уведомление собственников не требуется в случае устранения аварийных ситуаций.

3.5. В ходе исполнения настоящего договора Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме на общем собрании отчет о выполнении договора за предыдущий год по форме, согласно **Приложению № 13**.

3.6. Собственники, имеющие возражения по отчету Управляющей организации, должны сообщить о них Управляющей организации письменно в течение семи дней со дня проведения отчетного собрания. В противном случае отчет считается принятым Собственниками без замечаний.

3.7. Контроль деятельности Управляющей организации в части исполнения настоящего договора осуществляется Собственником помещения или уполномоченным лицом путем:

1) раскрытия Управляющей организацией информации в соответствии с требованиями, установленными Постановлением Правительства РФ № 731 от 23.09.2010г. «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами». В случае принятия иного нормативного правового акта о порядке раскрытия информации, либо внесения изменений в указанный нормативный правовой акт, Стороны настоящего договора будут руководствоваться действующим нормативным правовым актом. Информация, требуемая к размещению в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 731 от 23.09.2010г. должна быть раскрыта в полном объеме на сайте reformagkh.ru, а также на одном из следующих сайтов в сети Интернет, определяемых по выбору управляющей организации:

сайт управляющей организации;

сайт органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, определяемого высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации;

сайт администрации Тихорецкого городского поселения.

2) участия в осмотрах общего имущества с целью подготовки предложений по их ремонту;

3) участия в приемке выполненных подрядными организациями работ, в том числе в приемке работ, выполненных при подготовке дома к сезонной эксплуатации;

4) подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

5) инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений в случае, если Управляющая

организация не реагирует на обращения Собственника, с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации,

а также способами, указанными в **Приложениях № 4, № 10 и № 14** к настоящему договору.

3.10 В случаях нарушения условий договора по требованию любой из Сторон договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

1) нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома. Основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о недопоставке услуг;

2) неправомерные действия Собственника.

4. Порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом

4.1. В целях исполнения взятых на себя обязательств по настоящему договору Управляющая организация обеспечивает оказание услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, отвечающих требованиям и стандартам надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, с учётом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома в соответствии с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации № 416 от 15.05.2013 г., а также, исходя из Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённого постановлением Правительства Российской Федерации № 290 от 03.04.2013 г.

4.2. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, их периодичность и стоимость, а также порядок изменения такого перечня согласованы Сторонами и приведены в **Приложениях № 8, № 8.1 и № 9** к настоящему договору.

4.3. Перечень работ, услуг предусматривает выполнение непредвиденных работ, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть при заключении договора и необходимость выполнения которых может возникнуть в период действия договора. О необходимости выполнения непредвиденных работ по их видам и объемам Управляющая организация, при возможности предварительного уведомления, уведомляет уполномоченное лицо до начала выполнения таких работ; при невозможности предварительного уведомления - в разумный срок после их выполнения.

При необходимости выполнения непредвиденных работ Управляющая организация может самостоятельно принимать решения по изменению графика проведения работ, включенных в Перечень работ и услуг.

4.4. Выполнение работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящих в Перечень работ и услуг обеспечивается Управляющей организацией только при наличии решения общего собрания Собственников помещений, если выполнение таких работ не связано с аварийной ситуацией или ликвидацией последствий аварийной ситуации.

4.5. Привлечение Управляющей организацией для целей исполнения своих обязательств по договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей, физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями) осуществляется Управляющей организацией самостоятельно. При этом, Управляющая организация несет ответственность перед собственниками за неисполнение,

ненадлежащее исполнение условий договоров, заключенных Управляющей организацией с третьими лицами.

4.6. Управляющая организация обеспечивает предоставление Собственникам помещений (потребителям) следующих коммунальных услуг: холодное и горячее водоснабжение (при наличии), водоотведение, отопление, электроснабжение, газоснабжение с момента заключения соответствующих договоров с ресурсоснабжающими организациями о поставке коммунальных ресурсов потребителям в МКД.

В случае отказа ресурсоснабжающей организации в заключении такого договора, Управляющая организация уведомляет Собственников помещений (потребителей) о причинах такого отказа.

4.7. В случае изменения законодательства в части требования к Управляющим организациям о заключении договоров с ресурсоснабжающими организациями, предусматривающего возможность заключения договоров на предоставление коммунальных услуг непосредственно между ресурсоснабжающими организациями и потребителями, соответствующие договоры между Управляющей организацией и ресурсоснабжающими организациями подлежат прекращению, если к моменту принятия такого закона между Управляющей организацией и ресурсоснабжающими организациями такие договоры были заключены. В этом случае, все положения настоящего договора об обязанностях и ответственности Управляющей организации в части обеспечения предоставления коммунальных услуг утрачивают свое действие без предварительного принятия общим собранием собственников решения по данному вопросу.

4.8. Условия предоставления Собственникам помещений (потребителям) коммунальных услуг определяются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме (далее – Правила предоставления коммунальных услуг).

Информация об основных положениях таких Правил представлена в **Приложении № 12** к договору.

4.9. Стороны согласовывают в Приложении № 12 к договору дополнительные условия, подлежащие исполнению, в части учёта потребляемых коммунальных услуг: сроки снятия показаний приборов учёта, порядок представления соответствующей информации, представление сведений о количестве проживающих лиц и др.

5. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы

5.1. Цена договора управления на момент его утверждения состоит из:
стоимости работ и услуг по управлению МКД;
стоимости услуг и работ по содержанию общего имущества, приведенных в Приложении 8.1 к договору;

непредвиденных расходов и резерва на текущий ремонт общего имущества, расходование которых определяется в соответствии с разделом 7 настоящего договора;

стоимости коммунальных услуг в соответствии с положениями п.5.12; 5.13 настоящего договора.

5.2. Размер платы за содержание, в том числе управление МКД (вознаграждение Управляющей организации), текущий ремонт МКД, устанавливаемый Собственниками МКД на их общем собрании (п. 7 ст. 156 ЖК РФ), в том числе путем утверждения условий настоящего договора, должен обеспечивать возможность для Управляющей организации организовать и обеспечить надлежащее, в соответствии с законодательством РФ, содержание, текущий ремонт общего имущества (п.1 ст. 156 ЖК РФ). Для этого Собственники при принятии решения об установлении размера платы учитывают предложения Управляющей организации о необходимом размере платы (п.7 ст. 156 ЖК РФ).

Плата за управление многоквартирным домом является агентским вознаграждением Управляющей организации за исполнение последней принятых на себя обязательств по настоящему договору.

5.3.Управляющая организация вносит свое предложение об установлении на каждый последующий год необходимого размера платы за содержание и текущий ремонт путем размещения информации на досках объявлений и вручения данной информации председателю Совета МКД или одному из членов Совета МКД для ознакомления собственников с предложением Управляющей организации и принятия решения.

5.4.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения за 1 (один) квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме в расчёте на один месяц и устанавливается на каждый год действия договора.

5.5.На момент утверждения собственниками условий настоящего договора размер платы за 1 кв.м площади помещения Собственника составляет _____ рублей.

5.6.В случае, если актом государственного органа будет установлен предельный (минимальный) размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, при этом утвержденный общим собранием размер платы окажется меньше, установленного государственным органом, начисление платы на содержание и ремонт будет производиться, исходя из предельного (минимального) размера, установленного государственным органом. Изменение размера платы в указанном случае не требует внесения изменений в настоящий договор.

5.7.В случае, если утвержденный общим собранием размер платы окажется больше предельного (минимального) размера, установленного государственным органом, размер платы собственниками на содержание и ремонт производится в соответствии с размером платы, указанным в п. 5.5 настоящего договора, а в случае его изменения по основаниям, указанным в п.5.6 договора, в соответствии с заключенным дополнительным соглашением.

5.8.Плата по настоящему договору в части оплаты на содержание и ремонт общего имущества, в том числе за услуги по управлению производится Собственниками/нанимателями/арендаторами в Управляющую организацию, в том числе через её платежных агентов.

5.9.Срок внесения платы по договору устанавливается до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.10.Собственники/наниматели/арендаторы помещений несут ответственность за несвоевременно и (или) не полностью внесённую плату в размере начисленных, но не произведенных платежей.

5.11.Оплата пени за несвоевременно и (или) не полностью внесённую плату по договору производится Собственником по выставляемому ему платёжному документу, в котором сумма пени указывается отдельной строкой.

5.12.Не использование помещений не является основанием для не внесения платы на содержание и ремонт жилого помещения, а также за отдельные виды коммунальных услуг, в частности за отопление.

5.13.Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из тарифов, установленных для соответствующих ресурсоснабжающих организаций в порядке, установленном действующим законодательством, 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 внесения изменений в настоящий договор.

5.14.Объем потребленных собственником коммунальных ресурсов определяется в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации в зависимости от наличия или отсутствия коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборов учета.

5.15.При временном отсутствии нанимателей и Собственников жилых помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

5.16. Собственники вносят плату за все коммунальные услуги, за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме соответствующим ресурсоснабжающим организациям. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед Управляющей организацией.

5.17. Требования к обеспечению своевременного учёта потребления коммунальных услуг потребителями приведены в **Приложении № 12** к договору.

5.18. По жилому помещению, не оборудованному индивидуальным прибором учёта, которое принадлежит Собственнику – гражданину, размер платы за коммунальные услуги, определяемый в зависимости от количества проживающих, рассчитывается соответственно количеству фактически проживающих граждан в таком помещении.

5.19. Основанием для изменения (уменьшения) размера платы за коммунальные услуги являются случаи не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность которые фиксируются потребителями или уполномоченным лицом и Управляющей организацией, путём оформления соответствующего акта по форме, указанной в **Приложении № 11** к договору.

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

6. Права и обязанности Сторон по договору

6.1. Обязанности Управляющей организации

По заданию и в интересах Собственников Управляющая организация принимает на себя следующие обязательства:

6.1.1. Организовать и обеспечивать управление многоквартирным домом в соответствии с условиями договора и Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации № 416 от 15.05.2013 г, в интересах Собственников помещений в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1. договора.

6.1.2. Заключать договоры на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома с подрядными организациями (индивидуальными предпринимателями, физическими лицами), осуществлять контроль качества выполненных работ.

6.1.3. По решению общего собрания собственников помещений и в пределах финансирования, осуществляемого собственниками, организовать выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества путем заключения договоров с подрядными организациями (индивидуальными предпринимателями) на отдельные виды работ по капитальному ремонту, в случае принятия решения собственниками о дополнительном финансировании данных работ. Организация проведения отдельных видов работ по текущему ремонту, не включенных в Перечень работ по настоящему договору, выполняется Управляющей организацией в аналогичном порядке.

6.1.4. Обеспечивать предоставление собственникам жилых помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг холодного и горячего (при наличии центрального водоснабжения) водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения) с момента заключения соответствующих договоров с ресурсоснабжающими организациями о поставке коммунальных ресурсов потребителям в МКД. При этом договором с ресурсоснабжающими организациями может быть предусмотрено право управляющей организации на передачу ресурсоснабжающим организациям права требования оплаты за

любые потребленные собственниками и нанимателями жилых помещений в многоквартирном доме виды коммунальных услуг, в том числе на общедомовые нужды, вне зависимости от наличия или отсутствия в каких-либо подзаконных актах, регулирующих поставку соответствующих видов коммунальных ресурсов, норм о возможности получения ресурсоснабжающими организациями платы за данные ресурсы непосредственно от проживающих в этих жилых помещениях лиц.

6.1.5. Осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных подрядчиками (исполнителями) по заключенным договорам.

6.1.6. Контролировать качество материалов, применяемых подрядчиками (исполнителями) при выполнении работ.

6.1.7. Требовать от подрядчиков (исполнителей) устранения за их счет выявленных нарушений, возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственников вследствие использования материалов ненадлежащего качества или некачественно выполненной работы (услуги).

6.1.8. Организовать и обеспечить проведение технических осмотров многоквартирного дома с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению, проводить подготовку многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды в порядке и сроки, установленные настоящим договором, самостоятельно или путем заключения договоров с подрядными организациями.

6.1.9. Организовать начисление, сбор, перерасчет и перечисление обязательных и иных платежей (за содержание, ремонт, капитальный ремонт и прочие услуги) собственников с правом передачи этих полномочий МУП ТПП ТР «Расчетно-кассовый центр» или другим организациям, оказывающим услуги платежных агентов.

6.1.10. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств подрядными или ресурсоснабжающими организациями, принимать участие в составлении соответствующих актов.

6.1.11. Составлять акты по фактам причинения вреда имуществу собственников.

6.1.12. Подготавливать предложения собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и ремонту и расчет расходов на их проведение, а также предложения относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника путем направления указанной информации председателю Совета МКД, одному из членов МКД или уполномоченному собственниками лицу.

6.1.13. Подготавливать предложения и расчеты по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, ремонта общего имущества на очередной год.

6.1.14. Обеспечить ведение и хранение технической и иной документации на многоквартирный дом в соответствии с перечнем, указанным в **Приложении № 15** к настоящему договору.

6.1.15. Изготовить техническую документацию по многоквартирному дому при ее отсутствии на момент заключения договора. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются собственниками помещений.

6.1.16. Организовать и вести прием, а также рассмотрение обращений и жалоб собственников помещений и потребителей по вопросам, касающимся исполнения настоящего договора. Осуществлять выдачу справок и иных документов в пределах своих полномочий.

6.1.17. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома. Круглосуточный прием заявок от собственников и нанимателей в случае возникновения аварийной ситуации осуществляется по телефону **8/900/280-71-21**.

Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внеплановых (непредвиденных аварийных) работ по ремонту отдельных частей жилого дома и их оборудования определены в **Приложении № 16** к настоящему договору.

6.1.18. Информировать Собственников путем размещения в общедоступных местах (на входных группах в подъезды, стендах, размещенных в подъездах) сообщений о плановых перерывах предоставления коммунальных ресурсов и услуг по водоотведению, предстоящем

ремонте общего имущества многоквартирного дома не позднее, чем за 3 рабочих дней до начала перерыва/ремонта.

6.1.19. Не реже чем один раз в год разрабатывать и доводить до сведения собственников помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению, которые технически возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение.

6.1.20. За счет средств собственников и в пределах оплаченных ими сумм проводить обязательные мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества.

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

6.1.22. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

6.1.23. При прекращении настоящего договора в случае, если денежные средства, полученные от Собственников, не были освоены Управляющей организацией в полном объеме, осуществить возврат неизрасходованных денежных средств, удержав из них вознаграждение Управляющей организации и сумму в возмещение собственных средств, оплаченных Управляющей организацией за Собственников в связи с исполнением настоящего договора, если такие расходы были понесены Управляющей организацией.

6.1.24. Совершать другие юридически значимые и иные действия, направленные на управление многоквартирным домом.

6.2. Управляющая организация вправе:

6.2.1. Самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему договору, регулировать очередность, сроки и объемы выполнения работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества и объема поступивших средств собственников.

6.2.2. От своего имени действовать в интересах и за счет собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами по исполнению обязательств по настоящему договору.

6.2.3. Предупреждать собственников о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений не по назначению.

6.2.4. Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях Собственников, поставив их в известность о дате и времени такого осмотра путем размещения соответствующей информации на информационном стенде дома (подъезда).

В случае отказа собственника(пользователя) допустить представителя(ей) Управляющей организации в жилое (нежилое) помещение, в присутствии не менее двух членов Совета многоквартирного дома составляется акт.

6.2.5. В случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников в присутствии Собственников других помещений многоквартирного дома и сотрудников правоохранительных органов в целях спасения жизни граждан и (или) их имущества, обеспечения их личной безопасности или общественной безопасности при аварийных ситуациях вскрывать помещения собственников с составлением соответствующего акта (ч.3 ст.3 ЖК РФ).

6.2.6. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования многоквартирного дома для осмотра и обеспечения производства работ.

6.2.7. Своевременно и полностью получать от собственников плату по настоящему договору.

6.2.8. Принимать меры по взысканию задолженности с собственников помещений по оплате по настоящему договору самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

6.2.9. Обеспечить выполнение работ и оказание услуг, не предусмотренных в составе перечня работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в

многоквартирном доме лиц, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем Управляющая организация обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от Собственников.

6.2.10. При недостаточности средств, полученных в качестве платы по договору, использовать собственные средства в случае возникновения необходимости проведения неотложных и непредвиденных работ, когда проведением этих работ предотвращаются угроза причинения вреда жизни и здоровью граждан, а также угроза причинения более значительных убытков для Собственников и лиц, пользующихся принадлежащим собственнику помещением в многоквартирном доме, и предъявить к возмещению Собственникам затраты, связанные с выполнением указанных работ. Непринятие указанных мер при недостаточности средств, полученных от Собственников в качестве платы по настоящему договору, не может быть основанием для претензий к Управляющей организации.

6.2.11. При существенном нарушении Собственниками обязательств по внесению платы на содержание и ремонт жилого помещения, в случае, если в результате просрочки исполнения обязательств сумма недополученных денежных средств составляет 10% и более от общей суммы, подлежащей оплате всеми Собственниками и лицами, пользующимися принадлежащим собственнику помещением в данном многоквартирном доме, Управляющая организация вправе уменьшить объем выполняемых услуг в части работ по текущему ремонту общего имущества на сумму недополученных денежных средств.

6.2.12. Использовать нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для хранения инвентаря, материалов, инструментов и оборудования, необходимых для обеспечения выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться непосредственно, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

6.2.13. При обнаружении несанкционированного подключения Собственником или иным потребителем внутриквартирного оборудования к внутридомовым инженерным системам (электрооборудования, тепло-водоснабжения) - незамедлительно устранить (демонтировать) такое несанкционированное подключение.

6.2.14. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника/нанимателя, а также иных лиц, пользующихся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, в случаях невыполнения указанными лицами обязанностей, предусмотренных настоящим договором.

6.2.15. Уступать третьим лицам право требования к Собственнику, возникшее из настоящего договора.

6.2.16. Требовать исполнения третьими лицами договорных обязательств по отношению к собственникам помещений, обеспечить контроль качества и объемов предоставляемых работ(услуг).

6.2.17. В случае, если наниматель и проживающие совместно с ними члены его семьи, в течение более шести месяцев без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, Управляющая организация вправе направить собственнику жилого помещения требование обратиться в суд с иском о выселении нанимателя и членов его семьи из жилого помещения с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие. При письменном отказе собственника жилого помещения от обращения в суд с вышеуказанным требованием или не совершении соответствующих действий в течение тридцати дней с момента получения собственником жилого помещения требования Управляющей организации, Управляющая организация вправе требовать, в том числе в судебном порядке, внесения платы по настоящему договору непосредственно от Собственника.

6.2.18. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

6.3. Собственники имеют право:

6.3.1. На получение услуг по настоящему договору надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вреда имуществу, в соответствии с соблюдением установленных норм, стандартов и условий настоящего договора.

6.3.2. Требовать от Управляющей организации в части взятых ей обязательств обеспечить устранение выявленных сторонами недостатков в предоставлении услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, неисправностей, аварий при условии полной и своевременной оплаты по договору.

6.3.3. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

6.4. Собственники обязаны:

6.4.1. Нести расходы на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения установленной настоящим договором платы за содержание и ремонт жилого помещения. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему договору.

6.4.2. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

6.4.3. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации, возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

6.4.4. Поддерживать чистоту и порядок в помещениях, на балконах, лоджиях, в подъездах, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования многоквартирного дома, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

6.4.5. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

6.4.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и других мест общего пользования, выполнять другие требования санитарной и пожарной безопасности. Не хранить в помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух. Не курить в местах общего пользования.

6.4.7. Не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке.

6.4.8. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей.

6.4.9. Не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;

6.4.10. Не подключать несанкционированно оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета;

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

6.4.12. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования и на придомовой территории.

6.4.13. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома, проходящего через помещение, занимаемое Собственником; обеспечить доступ к инженерному оборудованию и коммуникациям, в том числе в случае необходимости разборки, вскрытия и иного разрушения стен, пола, потолка и других конструктивных элементов помещения, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии. Доступ для осмотра общего имущества и для выполнения необходимых ремонтных работ предоставляется в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работникам аварийных служб для работ по ликвидации аварии - в любое время.

6.4.14. Полностью возместить причиненный другим собственникам или общему имуществу ущерб, причиненный вследствие невыполнения собственником или иными лицами, проживающими в помещении собственника, обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в случаях, указанных в п.6.4.13 настоящего договора.

6.4.15. Возместить Управляющей организации убытки, возникшие по вине Собственника, а также иных лиц, пользующихся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, в случаях невыполнения обязанностей, предусмотренных настоящим договором.

6.4.16. Возместить Управляющей организации стоимость выполненных работ пропорционально своей доле в случае, если при недостаточности средств, полученных в качестве платы по настоящему договору, Управляющая организация, используя собственные средства, оплатит работы, выполнение которых было направлено на предотвращение угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, а также угрозы причинения более значительных убытков для Собственников и лиц, пользующихся принадлежащим собственнику помещением в многоквартирном доме.

6.4.17. Известить Управляющую организацию в течение трёх рабочих дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более пяти дней.

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

6.4.19. Обеспечить сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета.

6.4.20. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

7. Порядок формирования и использования резервов на ремонт общего имущества в многоквартирном доме

7.1. В целях обеспечения финансирования отдельных видов ремонтных работ, услуг, а также непредвиденных работ Управляющая организация создает резервы на ремонт. Решение о создании таких резервов принято общим собранием собственников по предложениям Управляющей организации о накоплении денежных средств до начала выполнения соответствующих ремонтных работ.

7.2. Виды резервов на ремонт, порядок их создания и расходования средств резервов на ремонт на период действия договора устанавливаются следующие:

7.2.1. В целях обеспечения финансирования выполнения отдельных видов работ по текущему ремонту общего имущества, а также непредвиденных работ, услуг, Управляющая организация создает резерв на текущий ремонт и на непредвиденные работы, услуги.

7.2.2. Средства резерва на текущий ремонт расходуются Управляющей организацией строго по целевому назначению – на оплату выполнения ремонтных работ, для финансирования которых создается резерв.

7.2.3. Резервы на ремонт и непредвиденные работы создаются за счет средств собственников, размеры которых устанавливаются на каждый год действия договора. Соответствующие целевые средства собственников помещений включаются в состав платы за содержание и ремонт жилого помещения.

7.2.4. Резерв на непредвиденные работы создается Управляющей организацией в течение всего срока действия договора в целях создания возобновляемого источника финансирования непредвиденных работ.

Если в течении первого и каждого следующего года действия договора отсутствовала необходимость выполнения непредвиденных работ, или сумма резерва на текущий год использована не полностью, сумма оставшегося резерва учитывается в сумме создаваемого резерва на каждый следующий год действия договора.

7.2.5. Незрасходованные средства резервов отражаются обособленно Управляющей организацией ежегодно в представленном ею отчете собственникам помещений об исполнении договора за каждый год его действия и учитывается при расчете платы за содержание и ремонт жилого помещения на будущий год.

7.3. Незрасходованные средства резервов подлежат возврату собственникам помещений (нанимателям жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда) при внесении ими соответствующих средств Управляющей организации в порядке, установленном собственниками помещений, в случае прекращения срока действия Договора по любым основаниям.

8. Ответственность Сторон

8.1. Ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору определяется требованиями действующего законодательства Российской Федерации, а также условиями настоящего договора и дополнительных соглашений к нему.

8.2. В случае несвоевременного или не полного внесения платы по договору Собственник обязан уплатить пени в размере 1/300 (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.

8.3. В случае неисполнения Собственниками обязанностей по принятию решений и оплате проведения текущего и капитального ремонта общего имущества в МКД, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в многоквартирном доме, Собственник несет имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

8.4. Собственники, наниматели, арендаторы, не обеспечившие допуск представителей Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

8.5. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Собственника/нанимателя/арендатора, третьих лиц за которых Управляющая организация ответственности не несет, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

8.6. Управляющая организация не несет ответственности перед собственниками и не производит перерасчет за недопоставку работ/услуг, если в период, за который предъявляется претензия или произошла недопоставка услуг, у Собственника имелась задолженность по оплате за жилое помещение.

8.7.Управляющая организация не несёт ответственности за вред, причиненный личному, а также общему имуществу Собственников многоквартирного дома, наступивший вследствие не соответствия конструктивных элементов общего имущества и инженерных сетей, входящих в состав общего имущества, нормативным требованиям, соответствие которым невозможно поддерживать или восстановить путем технического обслуживания, если Управляющей организацией Собственникам было предложено проведение ремонта соответствующего элемента общего имущества, а Собственники отказались от такого ремонта или не приняли решение о его проведении в течение 30-ти дней с момента предложения, направленного Собственникам Управляющей организацией.

8.8.Управляющая организация не несёт ответственности и не возмещает убытки и причинённый ущерб общему имуществу, если он возник в результате: действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников; использованием Собственниками общего имущества не по назначению и (или) с нарушением действующего законодательства; не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором; аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

9. Порядок оформления факта нарушения условий настоящего договора

9.1. В случаях нарушения Управляющей организацией обязательств по настоящему договору, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) пользующихся его помещением(ями) в этом многоквартирном доме лиц, общему имуществу Собственников помещений в многоквартирном доме, а также по требованию Управляющей организации, либо Собственника составляется акт нарушения условий договора или нанесения ущерба. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения - акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

9.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трёх человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника, а при его отсутствии, лиц, пользующихся его помещением(ями) в этом многоквартирном доме, а также свидетелей (соседей) и других лиц.

При отсутствии Собственника и лиц, пользующихся его помещением(ями) в многоквартирном доме, акт составляется комиссией без его (их) участия с приглашением в состав комиссии иных лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в 2 (двух) экземплярах. Один экземпляр акта вручается под расписку Собственнику, а при его отсутствии лицу пользующемуся его помещением(ями) в многоквартирном доме, либо соседям, второй – представителю Управляющей организации.

Если в течение двух 2 (двух) часов или в другое время, согласованное с потребителем, с момента сообщения Собственником или лицом пользующимся его помещением(ями) в многоквартирном доме о нарушении качества услуг по настоящему договору, представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения, акт составляется в его отсутствие. В этом случае, акт подписывается не менее чем двумя потребителями и председателем Совета многоквартирного дома.

9.3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, по возможности причин и последствий недостатков: факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего договора, или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) лиц, пользующихся его помещением(ями) в этом многоквартирном доме, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъёмка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

9.4.При составлении акта в отсутствие представителя Управляющей организации по основаниям, изложенным в абз.3 п.9.2 настоящего договора, акт должен содержать сведения об уведомлении Управляющей организации о нарушения качества услуг/причинении вреда в

следующем объеме: фамилия, имя, отчество лица, обратившегося в Управляющую организацию, время обращения в Управляющую организацию, номер заявки, лицо, принявшее заявку. При отсутствии таких сведений акт о нарушении качества услуг/причинении вреда не несет для сторон юридических последствий.

10. Порядок заключения, изменения и расторжения/прекращения договора.

Срок действия договора

10.1. Договор заключается сроком на _____ год(а)/лет.

Договор считается заключенным с даты его подписания обеими Сторонами. При этом собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений, выступают в качестве одной стороны договора.

10.2. Управляющая организация приступает к выполнению настоящего договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания в соответствии с п. 10.1 настоящего договора.

10.3. В части предоставления коммунальных услуг Управляющая организация приступает к их предоставлению с момента заключения в письменной форме договоров с ресурсоснабжающими организациями о поставке коммунальных ресурсов потребителям.

10.4. Все изменения и дополнения к договору, требующие по условиям договора принятия соответствующих решений на общем собрании Собственников (кроме принятия решений о проведении текущего, капитального ремонта), оформляются дополнительными соглашениями к договору путём утверждения условий таких дополнительных соглашений на общем собрании Собственников или Советом многоквартирного дома (при наличии соответствующих полномочий). Право подписания дополнительных соглашений к настоящему договору предоставляется уполномоченному представителю собственников помещений в многоквартирном доме.

10.5. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания 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:

2) не приступила к управлению многоквартирным домом в срок более 1 (одного) месяца со дня его подписания собственниками, обладающими более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме;

10.6. Односторонний отказ собственников помещений от исполнения обязательств может быть произведен только при наличии доказательств неисполнения обязательств Управляющей организацией и при условии оплаты ей фактически понесенных Управляющей организацией расходов на оплату выполненных работ/услуг по ремонту и содержанию общего имущества собственников, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора:

10.7. Договор считается досрочно расторгнутым, если собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за один месяц до его окончания уполномоченное собственниками лицо направило в Управляющую организацию уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бланков голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения Управляющей организацией взятых обязательств.

10.8. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в следующих случаях:

1) когда неполное внесение собственниками/нанимателями 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. Под таким неполным внесением плательщиком платы по договору признается случай, когда суммарный размер задолженности всех Собственников по оплате по договору за последние 12 (двенадцать) календарных месяцев

превышает определенный в соответствии с договором общий размер платы всех Собственников за 1 (один) месяц.

2) когда общим собранием Собственников помещений не принято решение, указанное в п.1 **Приложения № 9** к договору, в течение 1 (одного) месяца, с даты представления Управляющей организацией Собственникам соответствующих предложений.

10.9. При принятии Управляющей организацией решения об одностороннем отказе от исполнения договора в случаях, предусмотренных в п. 10.8 договора, Управляющая организация уведомляет об этом Собственников помещений не менее, чем за 2 (два) месяца до расторжения договора путём направления Совету многоквартирного дома уведомления.

10.10. При расторжении договора, а также по окончании срока его действия, Управляющая организация производит сверку расчётов по договору. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей организацией от плательщиков в счёт вносимой ими платы по договору, над стоимостью выполненных работ и оказанных услуг до даты расторжения договора, возвращается непосредственно плательщикам, внёсшим соответствующую плату.

10.11. Настоящий договор подлежит прекращению по основаниям, предусмотренным жилищным законодательством о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами.

10.12. Все обязательства по настоящему договору, кроме финансовых обязательств Сторон, прекращаются с момента его расторжения.

Задолженность Управляющей организации перед третьими лицами по оплате за выполненные работы, оказанные услуги, имеющаяся на дату расторжения настоящего договора, подлежит оплате Собственниками на основании платёжных документов, ежемесячно предоставляемых должникам до полного погашения задолженности.

11. Порядок разрешения споров

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

11.2. Указанные в пункте 11.1 договора переговоры проводятся при участии представителя Управляющей организации, уполномоченного лица, а также лица, заявляющего разногласия. Результаты таких переговоров, с указанием принятого по итогам их проведения решения, должны быть письменно зафиксированы.

11.3. 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 Российской Федерации.

12. Прочие условия

12.1. Настоящий договор составляется в 2-х экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр подлежит передаче Председателю Совета МКД или иному уполномоченному общим собранием лицу для хранения.

12.2. Договор включает в себя текст самого договора и всех приложений к нему, указанных в п. 12.5 договора, составлен на _____ листах, прошит, скреплен печатью и подписью руководителя Управляющей организации и председателем Совета МКД или иным уполномоченным лицом.

12.3. Оба экземпляра договора являются идентичными на дату заключения договора. При этом экземпляр договора, хранящийся в Управляющей организации, может быть изменен только путем проставления под текстом договора подписей Собственниками помещений, подписывающими договор после даты его заключения.

12.4. Все Приложения к договору, а также дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленном договором, являются неотъемлемой частью договора и действуют на период, указанный в них или установленный договором.

12.5. К договору прилагаются следующие Приложения:
Приложение № 1. Общая информация об Управляющей организации.

