приложение № 15

к Конкурсной документации

утвержденной распоряжением администрации

Дубровского района от 11.06.2025 №239-р

ПРОЕКТ

Договор № \_\_\_\_

управления многоквартирным домом

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наименование), ОГРН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем "Управляющая организация", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (должность, ФИО), действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Устава, доверенности), с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наименование), в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (должность, ФИО), действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Устава, доверенности), именуем\_\_ в дальнейшем «Собственник» (Правообладатель) жилых помещений в многоквартирном жилом доме по адресу: Брянская обл., Дубровский р-он, п. Сеща, военный городок, д. \_\_ (далее - Многоквартирный дом), именуемые далее "Стороны", заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения
   1. Настоящий Договор заключен на основании результатов открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирным домом, проведенного конкурсной комиссией, созданной постановлением администрации Дубровского района от 24.12.2021 № 714.
   2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Собственнику помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с приложениями к настоящему Договору, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: Брянская обл., Дубровский р-он, п. Сеща, военный городок, д. \_\_, предоставлять коммунальные услуги Собственнику (а также нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта общедомового имущества Многоквартирного дома регулируются в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении №1 к настоящему Договору.

* 1. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
  2. Информация в соответствии со стандартом раскрытия информации размещена на:

- официальном сайте в сети Интернет, определенном уполномоченным федеральным органом исполнительной власти: <https://dom.gosuslugi.ru/> и сайте Управляющей организации: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

* 1. Собственник при заключении настоящего Договора, в соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2016 № 152-ФЗ «О персональных данных», дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку (в том числе в автоматизированном режиме, а также с использованием публичной сети передачи данных (сети «Интернет») своих персональных данных, указанных в настоящем Договоре, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе предоставление специализированным организациям для осуществления услуг по начислению обязательных платежей, оформлению платежных документов и направлению их Собственникам, приему платы за услуги по настоящему Договору и иных услуг.

1. Права и обязанности Сторон
   1. Управляющая организация обязана:
      1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ, в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.
      2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложением № 2 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.
      3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений, а также нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Собственника в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение;

д) теплоснабжение (отопление);

е) обращение с твердыми коммунальными отходами.

* + - 1. Заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами от своего имени. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.
      2. Внести необходимые изменения в договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в случае принятия Собственником помещений Многоквартирного дома решения о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями, с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами от своего имени.
    1. Предоставлять иные услуги, не указанные в приложении №3 к Договору, предусмотренные решением Собственника помещений в Многоквартирном доме на возмездной основе.
    2. Информировать Собственника помещений о заключении указанных в п.п. 3.1.3.1 и 3.1.4. договоров и порядке оплаты услуг.
    3. Принимать от Собственника плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление Многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги.

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

* + 1. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, проживающих в помещениях, принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.
    2. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, подлежащие экстренному устранению, в сроки, указанные в Приложении № 3 к настоящему договору, с момента поступления заявки по телефону или иным доступным образом.
    3. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.
    4. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома, а в случае личного обращения - немедленно.
    5. В случае невыполнения работ или непредставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.
    6. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4.4 настоящего Договора.
    7. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг не позднее чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вносится плата за коммунальные услуги по новым тарифам или нормативам.
    8. Представлять Собственникам платежные документы не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата.
    9. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.
    10. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.
    11. Осуществлять проверки наличия или отсутствия индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, распределителей и их технического состояния, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей.
    12. Согласовать с Собственником время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ на расположенных общедомовых инженерных сетях и оборудовании внутри помещения, принадлежащего Собственнику.
    13. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.
    14. По требованию Собственника (а также нанимателей и арендаторов) производить сверку платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).
    15. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением Собственника помещений.
    16. Предоставлять иную информацию, определенную действующим жилищным законодательством, по запросам Собственника в письменном или электронном видах.
    17. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника, передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям, без согласия Собственника помещения или наличия иного законного основания.
    18. Не допускать использования общего имущества Собственника помещений в Многоквартирном доме без соответствующих решений. В случае решения Собственника о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества Собственника, должны быть направлены на цели, определяемые Собственником.
    19. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации.
    20. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.
  1. Управляющая организация вправе:
     1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.
     2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации, предоставленной Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по факту в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.
     3. Требовать от Собственника своевременного внесения платы по настоящему Договору. Начислять лицам, несвоевременно и (или) не полностью внесшим плату за жилое помещение и коммунальные услуги, пени в размере и порядке, предусмотренном действующим законодательством.

В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать задолженность по платежам и ущерб, причиненный несвоевременной и (или) неполной оплатой. Приостанавливать и (или) ограничивать предоставление коммунальных услуг по Договору в случае просрочки Собственником оплаты в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в Многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством Российской Федерации."

* + 1. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.
    2. На основании решения общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, передавать во временное возмездное пользование общее имущество Многоквартирного дома, в том числе для размещения рекламных конструкций, антенн и иного оборудования; заключать договоры на размещение и эксплуатацию указанного оборудования с обязательным направлением полученных доходов на улучшение состояния общего имущества Многоквартирного дома; контролировать в интересах Собственников законность его размещения.
    3. За отдельную плату Управляющая организация может предоставлять Собственнику, по его заявке, с оплатой по договорным ценам, согласно прейскуранту Управляющей организации, другие услуги, не относящиеся к обязанностям Управляющей организации по настоящему Договору.
  1. Собственник обязан:
     1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).
     2. Представить документы, удостоверяющие личность, правоустанавливающие документы на жилое помещение для открытия лицевого счета в Управляющую организацию по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
     3. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить незамедлительный (в случае аварийных ситуаций) доступ к помещениям Собственника.
     4. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты без согласования с Управляющей организацией;

г) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

е) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;

ж) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

з) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

* + 1. Предоставлять Управляющей организации не позднее пяти рабочих дней сведения, не относящиеся к Собственнику:

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименование и реквизиты организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

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

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

* + 1. В целях учета коммунальных ресурсов, подаваемых Собственником, использовать общедомовые или индивидуальные приборы учета, внесенные в государственный реестр средств измерений.
    2. Обеспечить сохранность пломб на общедомовых или индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в жилом помещении.
    3. В заранее согласованное время (не чаще 1 раза в 6 месяцев) обеспечить допуск для снятия показаний индивидуальных приборов учета.
    4. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.
    5. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.
    6. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами.
  1. Собственник имеет право:
     1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.
     2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственников, оформленное в письменном виде.
     3. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с п. 4.3.4 настоящего Договора.
     4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.
     5. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. 3.1.24 настоящего Договора.
     6. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.
     7. Принять решение о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями, с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами от своего имени.

1. Цена Договора и порядок расчетов
   1. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у Собственника с момента возникновения права собственности на данное помещение.
2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственника помещений в многоквартирном доме включает в себя:
3. плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;
4. плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодную воду, горячую воду, тепловую энергию, электрическую энергию, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.
5. Плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме:
6. Собственник несет бремя расходов по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями в праве общей долевой собственности на это имущество.
7. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.
8. Изменение размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
   1. Плата за коммунальные услуги:
      1. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
      2. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, тепловую энергию, электрическую энергию, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами. Размер платы за коммунальные услуги, согласно ч. 2 ст. 157 Жилищного кодекса РФ, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.
      3. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу нормативных правовых актов, принятых в соответствии с действующим законодательством.
   2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
   3. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги.

При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан перерасчет платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется в соответствии и на основании документов, определенных Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

* 1. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в приложении № 3 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в Многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.
  2. Собственник или его наниматель вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.
  3. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.
  4. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных, услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.
  5. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.
  6. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, за счет Собственника.
     1. Решение (п. 4.12) принимается с учетом предложений Управляющей организации, предписаний уполномоченных органов.
     2. Решение (п. 4.12) определяет: необходимость капитального ремонта, срок начала капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.
  7. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.
  8. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

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

Управляющая организация несет ответственность за выполнения взятых на себя обязательств в пределах, установленных Актом по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома (Приложение № 3 к настоящему Договору).

* 1. В случае оказания услуг и выполнения работ, а также предоставления коммунальных услуг по настоящему Договору ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана произвести в соответствии с положениями Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах перерасчет Собственнику размера платы за такую коммунальную услугу в сторону ее уменьшения вплоть до полного освобождения от оплаты такой услуги.

Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления коммунальных услуг, если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине Собственника. К обстоятельствам непреодолимой силы не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов управляющей организации или действия (бездействие) Управляющей организации, включая отсутствие у последней необходимых денежных средств.

* 1. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленном ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.
  2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.
  3. Собственник несет установленную законодательством Российской Федерации гражданско-правовую ответственность за невнесение или несвоевременное внесение платы за коммунальные услуги.

1. Порядок изменения и расторжения Договора
   1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
   2. Обязательства сторон по настоящему договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.
   3. Договор может быть прекращен до истечения срока его действия:

- при ликвидации Управляющей организации как юридического лица с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о ликвидации юридического лица;

- по инициативе Собственников помещений, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений многоквартирного дома принято решение о выборе или изменении способа управления, о чем Управляющая организация должна быть извещена путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

* по соглашению Сторон;
* в судебном порядке;
* по обстоятельствам непреодолимой силы.

1. Договор прекращает свое действие для конкретного Собственника в случаях:

- прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в Многоквартирном доме и предоставления Управляющей организации подтверждающих документов.

* 1. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.
  2. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.
  3. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.
  4. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

1. Форс-мажор
   1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора; военные действия; террористические акты и иные независящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.
   2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.
   3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.
2. Срок действия Договора
   1. Договор заключен сроком до «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. и вступает в силу со дня его подписания уполномоченными представителями обеих Сторон.
   2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким Договором.
3. Особые условия
   1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на \_\_\_\_ листах и содержит 3 приложения.

Приложения:

1. Приложение № 1 - Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме - \_\_\_ л,;
2. Приложение № 2 - Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником помещений многоквартирного дома -\_\_\_ л.;
3. Приложение № 3 - Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме - \_\_\_ л.
4. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Управляющая организация: Собственник (представитель):

Наименование: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Дата и место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Тел./факс: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тел./факс: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Паспорт: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Выдан: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

К/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись) (Ф.И.О.) (подпись) (Ф.И.О.)

Приложение №1

к Договору №\_\_\_ от \_\_.\_\_\_.20\_\_г.

АКТ

о состоянии общего имущества собственников помещений  
в многоквартирном доме

Приложение №2

к Договору №\_\_\_ от \_\_.\_\_\_.20\_\_г.

Акт

по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома

Стороны несут эксплуатационную ответственность за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникации, находящиеся внутри каждого помещения, границы которой определяются следующим образом:

|  |  |
| --- | --- |
| Границы ответственности Управляющей организации | Границы ответственности Собственника |
| 1 | 2 |

Приложение №3

к Договору №\_\_\_ от \_\_.\_\_\_.20\_\_г.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | |  |  | | --- | --- | | Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: | | | 242760, Брянская область, Дубровский район, п. Сеща, Военный городок, дом №\_\_ | | (дом №№4,5,7,8,9,10,11,12,14,15,16,17,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29 соответственно) | | | | |
|  |  | | |
| **№ п/п** | **Наименование работ и услуг** | **Стоимость на 1 кв. м общей площади (руб./мес.) \*** | **Периодичность выполнения работ и оказания услуг** |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
|  | 242760, Брянская область, Дубровский район, п. Сеща, военный городок, дом №\_\_\_ |  |  |
|  | **Плата за содержание жилого помещения** |  | **х** |
| **I** | **Содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме** |  | **х** |
| **1.1** | **Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов (общежитий)** |  | **х** |
| 1.1.1 | Общий осмотр конструктивных элементов здания, выполняемый в целях надлежащего содержания фундаментов, стен, перекрытий, фасадов, внутренней отделки, лестниц, полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме |  | 2 раз в год |
| 1.1.2 | Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения |  | 1 раз в месяц |
| 1.1.3 | Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию |  | 1 раз в месяц |
| 1.1.4 | Контроль за состоянием дверей подвалов и технических помещений, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей |  | 1 раз в месяц |
| 1.1.5 | Проверка кровли на отсутствие протечек |  | 1 раз в месяц |
| 1.1.6 | Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке |  | 2 раз в год |
| 1.1.7 | Проверка кровли и водоотводящих устройств по скоплению мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод |  | 1 раз в месяц |
| 1.1.8 | Уборка снега по периметру кровли, на расстоянии 1.5 метра от края, удаление наледи и сосулек. |  | 6 раз в период с октября по март |
| 1.1.9 | Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме (общежитии) |  | 1 раз в месяц |
| 1.1.10 | Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования |  | 1 раз в год |
| 1.1.11 | Ремонт и укрепление входных дверей |  | 2 раза в год |
| 1.1.12 | Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий |  | 2 раза в год |
| **1.2** | **Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (общежитии)** |  | **х** |
| 1.2.1 | Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции |  | 3 раза в год |
| 1.2.2 | Общий осмотр тех. состояния водопровода ХВС и устранение незначительных неисправностей |  | 2 раза в год |
| 1.2.3 | Общий осмотр тех. состояния водопровода ГВС и устранение незначительных неисправностей |  | 2 раза в год |
| 1.2.4 | Общий осмотр тех. состояния канализации и устранение незначительных неисправностей |  | 2 раза в год |
| 1.2.5 | Осмотр системы центрального отопления и устранение незначительных неисправностей |  | 2 раза в год |
| 1.2.6 | Ремонт, регулировка, промывка, испытание, расконсервация систем центрального отопления |  | 1 раз в год |
| 1.2.7 | Окончательная проверка при сдаче системы центрального отопления |  | 1 раз в год |
| 1.2.8 | Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств |  | 2 раза в год |
| 1.2.9 | Замена неисправных участков электрической сети здания |  | 1 раз в год |
| 1.2.10 | Замена перегоревшей электролампы из патрона в местах общего пользования и аварийного освещения |  | по мере необходимости |
| 1.2.12 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме (общежитии) |  | Проектная стоимость 13,31 руб./м2 жилой площади (без НДС) |
| **1.3** | **Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме** |  | **х** |
| **1.3.1** | **Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме** |  | **х** |
| 1.3.1.1 | Подметание лестничных площадок и маршей с предварительным их увлажнением |  | 2 раза в неделю |
| 1.3.1.2 | Мытье лестничных площадок и маршей этажей |  | 1 раз в месяц |
| 1.3.1.3 | Проведение дератизации и дезинсекции подвальных помещений |  | один раз в год |
| **1.3.2** | **Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года** |  | **х** |
| 1.3.2.1 | Очистка территории от наледи и льда |  | 1 раз в неделю в зимний период |
| 1.3.2.2 | Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд (Сметание снега со ступеней и площадок перед входом в подъезд) |  | 1 раз в сутки |
| 1.3.2.3 | Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами |  | 30 раз в период гололеда |
| 1.3.2.4 | Сдвигание свежевыпавшего снега |  | 30 раз в дни снегопада |
| 1.3.2.5 | Очистка территорий с усовершенствованным покрытием от уплотненного снега |  | 1 раз в неделю в зимний период |
| **1.3.3** | **Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года** |  | **х** |
| 1.3.3.1 | Подметание земельного участка в летний период |  | 2 раза в неделю |
| 1.3.3.2 | Уборка мусора с отмосток |  | 1 раз в месяц |
| 1.3.3.3 | Уборка мусора с газона |  | 2 раза в неделю |
| 1.3.3.4 | Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд (Подметание ступеней и площадок перед входом в подъезд) |  | 1 раз в сутки |
| 1.3.3.5 | Выкашивание газонов |  | 6 раз в летний период |
| **1.3.4** | **Работы по обеспечению пожарной безопасности** |  | **х** |
| 1.3.4.1 | Проведение осмотров состояния пожарных лестниц, лазов, проходов |  | 1 раз в месяц |
| 1.3.4.2 | Проведение осмотров путей эвакуации, выходов на кровлю |  | 1 раз в месяц |
| **2** | **Управление многоквартирным домом** |  | в течение договора управления |

\* Графа таблицы «Стоимость на 1 кв. м общей площади (руб./мес.)» заполняется управляющей организацией согласно предложению управляющей организации.