ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

по адресу: г. Чита, ул. Красноармейская, 14

город Чита «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Сити-Сервис», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Елизова Александра Егоро­вича, действующего на основании Устава, и собственник (и) квартиры № \_\_\_ общей площадью \_\_\_ кв.м, расположенной на \_\_ этаже многоквартирного дома по адресу: г. Чита, ул. Красноар­мейская, д. 14, именуемый в дальнейшем - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «Собственник(и)», в це­лях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартир­ным домом, на условиях, утвержден­ных решением общего собрания соб­ственников помещений в многоквар­тирном доме (Протокол общего со­брания собственников помещений многоквартирного дома, расположен­ном по адресу: г. Чита, ул. Красноар­мейская, д. 14 от 14.09.2017 г. № 1), в том числе условий Протокола разногласий к Договору управления многоквартирным домом по адресу: г. Чита, ул. Красноармейская, 14, подписанного председателем Совета дома Мироновым Михаи­лом Юрьевичем, собственником квартиры 57, действующего на основании решения общего собрания собственников помещений много­квартирного дома (Протокол № 1 общего со­брания собственников помещений много­квартирного дома, расположенного по адре­су: г Чита, ул. Красноармейская, д. 14 от 14.09.2017 г.) заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижесле­дующем::

**1. Предмет Договора**

1.1. Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией в течение согласованного срока и в соответствии с заданием Собственников помещений в многоквартирном доме комплекса услуг и (или) работ по управлению многоквартирным домом, услуг и (или) работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлению коммунальных услуг (далее - Услуги) Собственникам помещений в таком доме и пользующимся Помещениями в таком доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

1.2. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также перечень коммунальных услуг, которые обязуется предоставлять Управляющая организация в многоквартирном доме в рамках настоящего Договора, а также периодичность и сроки их выполнения (оказания) содержатся в Приложении 1 к настоящему Договору. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также перечень коммунальных услуг, которые обязуется предоставлять Управляющая организация в многоквартирном доме в рамках настоящего Договора, а также периодичность и сроки их выполнения (оказания), содержащиеся в Приложении 1 к настоящему Договору, могут быть изменены с учетом предложений Управляющей компании исключительно по соглашению Сторон настоящего Договора, оформленному письменным дополнительным соглашением к настоящему Договору, подписанным Сторонами. Работы и услуги, указанные в Приложении 1 к настоящему Договору, Управляющая организация вправе выполнять (оказывать) как самостоятельно, так и с привлечением третьих лиц (подрядчиков (субподрядчиков), исполнителей (субисполнителей)), для чего отдельного согласия Собственников (помимо настоящего Договора) не требуется.

1.3. Работы, не входящие в состав работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, выполняются Управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений либо Совета дома, в соответствии с их полномочиями.

1.4. Управляющая организация предоставляет услуги по техническому обслуживанию (содержание и текущий ремонт) в границах эксплуатационной ответственности. Место исполнения настоящего Договора – многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Чита, ул. Красноармейская, д. 14. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого Управляющей организацией будет осуществляться управление по настоящему Договору, определяется в соответствии с технической документацией на многоквартирный дом с учетом норм действующего законодательства, в т.ч. Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановления Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491"Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирномдоме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающимиустановленную продолжительность", решений общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, а также условий настоящего Договора.

В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе меж квартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыша;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

д.1) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов(приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета);

е) включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

ж) внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;

з) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков/трубопроводов, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

и) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;

к) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также иные оборудование, механизмы установленные за счет собственников помещений в многоквартирном доме.

Детальный состав общего имущества многоквартирного жилого дома и характеристика его технического состояния будут уточнены после инвентаризации этого имущества и осмотра комиссией в составе представителей собственников и управляющей компании при заблаговременной и своевременной передаче УК «Сити-Сервис» сведений об обслуживаемом в период 2013-2017 гг. имуществе многоквартирного дома (г. Чита, ул. Красноармейская д 14), согласно решения общего собрания собственников Протокола № 1 от 24.01.2013 г. и заключенного ранее договора. После уточнения (инвентаризации) перечень детального состава общего имущества и его характеристики, будет являться неотъемлемо частью данного договора в виде Приложения № 3 к нему.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

1.5. Работы (услуги), направленные на обеспечение безопасных условий проживания Собственников, выполняются без согласования с Собственниками.

1.6. Содержание общего имущества включает в себя:

а) осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений, в лице представителя (ей) Совета дома, ответственными лицами Управляющей организации, лицами, привлекаемыми собственниками помещений на основании договора для проведения строительно-технической экспертизы и (или) иных работ, услуг, обеспечивающих своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

б) обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;

в) поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях;

г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

д) сбор и вывоз жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми(встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;

д.1) организацию мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I - IV класса опасности;

д.2) содержание мест накопления твердых коммунальных отходов в соответствии с установленными требованиями;

е) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

ж) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этогомногоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем всостав общего имущества;

з) текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание Общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

и) проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий;

к) обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.);

л) приобретение холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в таком доме при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность такого потребления, отведения (за исключением случаев, когда стоимость таких коммунальных ресурсов в многоквартирном доме включается в состав платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с пунктом 40 Правил предоставления коммунальных услуг).

1.7. 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 правовыми актами, регламентирующими правоотношения в сфере управления многоквартирными домами, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, технического регулирования, пожарной безопасности и защиты прав потребителей законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами г. Чита, а также решениями общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме либо Совета дома в соответствии с возложенными на них полномочиями.

**2. Права и обязанности Управляющей организации**

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора, требованиями действующего законодательства, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов с наибольшей выгодой в интересах Собственника, в том числе Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.11г., Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.06 г. и требования иных нормативных документов, а именно:

- оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложением 1 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет;

- предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений, а также членам семьи Собственника, 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 и настоящим Договором, 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) отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

Для этого от своего имени и за свой счет заключать договоры, в том числе на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

2.1.2. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, - в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

2.1.3. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет в журналах учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные настоящим Договором сроки, отмечать в журнале учета заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу по месту нахождения его имущества в многоквартирном доме.

2.1.4. Ответ на предложения, заявления и жалобы Собственника предоставляется Управляющей организацией в течение 30 дней, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

2.1.5. 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 дома, размеще­ния информации на официальном сайте Управляющей организации <http://cityserv-chita.ru/>, а в случае личного обращения – немедленно, если сотруднику АДС известны причины нарушения качества коммунальной услуги.

В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоя­щим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах 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.2.1.6. В случае предоставления Коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, самостоятельно произвести перерасчет платы за Коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством.

2.1.7. Производить начисление платы за жилое помещение и коммунальные услуги и учет поступающих платежей от собственников жилых и нежилых помещений, а также производить принудительное взыскание задолженности в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.1.8. Предоставлять Собственнику посредством размещения в почтовых ящиках соответствующего помещения, иным возможным образом, или размещать в электронной форме в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «Система»), платежные документы (квитанции) для внесения Платы за услуги Управляющей организации не позднее 10-го (десятого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.1.9. По заявке принимать участие в установке (замене), вводе в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета Коммунальных услуг, потребляемых Собственником и проживающими вместе с ним лицами, с документальной фиксацией начальных показаний приборов учета.

2.1.10. При поступлении информации в соответствии с условиями настоящего Договора в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента её получения направлять своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника.

2.1.11. Предоставлять Собственникам письменный отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала следующего за отчетным годом, путем размещения данных на сайтах, определенных органами власти и на сайте управляющей организации, расположенному по адресу www.es75plus.ru в объеме и сроки, установленные действующим законодательством.

При этом, Отчет в обязательном порядке представляется на общем ежегодном очередном собрании собственников помещений, а в случае проведения собрания в заочной форме - в письменном виде по требованию любого Собственника. В отчете указываются: соответствие фактиче­ских перечня, количества и качества услуг и работ по управлению Многоквартирным до­мом, содержанию и текущему ремонту обще­го имущества в Многоквартирном доме пе­речню и размеру платы, указанным в настоя­щем Договоре; количество предложений, за­явлений и жалоб собственников, нанимате­лей, арендаторов или иных пользователей помещений в Многоквартирном доме и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

Форма отчета о выполнении обязательств по настоящему Договору устанавливается уполномоченным государственным органом в виде информации, подлежащей раскрытию управляющей организацией.

2.1.12. Выдавать платежные документы, справки об отсутствии задолженностей и иные документы, предусмотренные законодательством РФ.

2.1.13. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора, полученную от заказчика и (или) управлявшей ранее управляющей организации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию любого Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

2.1.14. Расходы Управляющей организации, понесенные на восстановление документации, указанной в п.2.1.13 настоящего Договора, возмещаются за счет средств Стороны, осуществляющей ведение и хранение технической документации.

2.1.15. Хранить копии материалов, размещаемых на информационных стендах (стойках) в помещении соответствующей организации (включая все обновления) в течение установленных законодательством РФ сроков. Принятые в электронном виде запросы, а также полученные письменные запросы и копии ответов Собственникам хранятся управляющей организацией соответственно на электронном и бумажном носителе в сроки установленные законодательством РФ.

2.1.16. Своевременно информировать уполномоченное лицо Собственников помещений об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества, о заключенных договорах и порядке оплаты услуг.

2.1.17. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственника помещения и безопасность этих данных при их обработке.

2.1.18. По требованию Собственника 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).

2.1.19. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и текущего ремонта общего имущества.

2.1.20. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме без соответствующих решений Совета дома.

2.1.21. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества собственников Многоквартирного дома на основании перечня работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по настоящему Договору.

2.2.2. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его помещении общему имуществу многоквартирного дома.

2.2.3. Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров.

2.2.4. После предварительного уведомления Собственника приостановить либо ограничить предоставление Собственнику Коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях и установленные настоящим Договором сроки и порядке, в том числе:

а) неполной оплаты Собственником коммунальной услуги;

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

2.2.5. Предъявлять к Собственнику исковые требования о погашении задолженности перед Управляющей организацией по внесению платы за Услуги по настоящему Договору и иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

2.2.6. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию Общего имущества многоквартирного дома при проведении Управляющей организацией текущего, аварийного ремонта общего имущества многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

2.2.7. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома, несущих конструкций многоквартирного дома в случае причинения Собственником помещения какого-либо ущерба общему имуществу многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов многоквартирного дома и сроками исполнения предписания.

2.2.8. В случае невыполнения Собственником условий пункта 2.2.8. настоящего Договора Управляющая организация вправе поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

2.2.9. Осуществлять в сроки, установленные законодательством, проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

2.2.10. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его помещении, требований действующего законодательства в части пользования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений, составлять акты выявленных нарушений Собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, совместно с лицами, выявлявшими факт нарушения Собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его помещении.

2.2.11. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

2.2.12. Информировать надзорные органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

2.2.13. Управляющая организация вправе реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

**3. Права и обязанности Собственника**

3.1. Собственник обязан:

3.1.1. 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.

3.1.2. 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 использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) 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;

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

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

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

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

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

3.1.3. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, принятые в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.1.4. Выполнять при эксплуатации и использовании помещения требования действующего законодательства.

3.1.5. При проведении в помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора. В случае хранения строительного мусора в ме­стах общего пользования Управляю­щая организация без согласования с Собственником вывозит строительный мусор с территории многоквартирного дома с включением стоимости вывоза и утилизации строительного мусора в виде отдельной строки платежного до­кумента, выставляемой Собственнику в стоимость таких услуг, указанной согласно прейскуранта. Управляющей организации. Стоимость данных работ (услуг) отражается в платежном доку­менте, выставляемом Управляющей организацией Собственнику, отдель­ной строкой. Факт принадлежности строительного мусора, конкретному Собственнику фиксируется Актом за подписью Председателя или членов Совета дома.

3.1.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также общего имущества многоквартирного дома.

3.1.7. При выявлении факта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.

3.1.8. С целью формирования базы данных собственников помещений в многоквартирном доме, определения доли каждого собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество и количества голосов для участия в общем собрании собственников помещений, установления связи при аварийных ситуациях в многоквартирном доме, Собственник указывает сведения в письменной анкете Собственника, выбрав любой удобный способ передачи данной анкеты в Управляющую организацию.

3.2. Неиспользование Собственником и иными лицами помещения либо инфраструктуры, либо какой-либо части общего имущества многоквартирного дома, в том числе не проживание в жилом помещении Собственника, не является основанием для освобождения Собственника от Платы за Услуги по Договору, определенной в соответствии с действующим законодательством.

3.3. Собственник имеет право:

3.3.1. 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, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

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.

3.3.2.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.

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

3.3.4. Осуществлять переустройство и/или перепланировку помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.

3.3.5. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

3.3.6. Производить оплату услуг и работ по настоящему Договору авансом за несколько месяцев вперед.

3.3.7. Собственник помещения дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение, распространение, в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

3.3.8. В срок с 1 по 5 число каждого месяца предоставлять Управляющей организации показания индивидуальных приборов учета за отчетный месяц по телефону: 8 (3022) 28 29 39, по средствам смс 8 929 483 03 09, на сайте http://cityserv-chita.ru/ услуга обратная связь.

3.3.9. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.3.10. 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.

**4. Цена Договора. Размер платы по договору,**

**порядок его определения. Порядок внесения платы по договору.**

4.1. Цена Договора и размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещения.

4.1.2. Уклонение от подписания настоящего договора не освобождает Собственника от обязанности по внесению обозначенной выше платы.

4.1.3. Цена договора управления определяется исходя из цен и тарифов на оплату жилого помещения и коммунальные услуги, утверждаемых ежегодно Региональной Службой по тарифам по Забайкальскому краю и подлежит перерасчету при их изменении (установление новых цен и тарифов), если иное не установлено решением собственников помещений.

4. 2. Размер расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме определяется в порядке, установленном действующим законодательством.

4.3. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным полному календарному месяцу.

4.4. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в системе), представленных не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.5. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник в течение 10 (десяти) дней может обратиться в Управляющую организацию для его получения.

4.6. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня их утверждения уполномоченным органом либо со дня изменения стоимости услуг организаций-поставщиков коммунальных ресурсов.

4.7. Плата за Услуги вносится Собственником ежемесячно до 15 числа месяца, следующего за отчетным (далее – «Срок оплаты»), в соответствии с платежным документом Управляющей организации. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, нежели установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении платежного документа на оплату за следующий месяц.

4.8. Стороны договорились о том, что если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту и стоимостью коммунальных услуг указанных в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты.

4.9. С момента истечения Срока оплаты до момента погашения собственником суммы недоплаты начинает исчисляться срок просрочки оплаты (далее «Срок просрочки оплаты»).

4.10. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (кассу) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

**5. Порядок приемки работ (услуг) по Договору**

5.1. Не позднее 10 рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить Представителю собственников помещений в многоквартирном доме составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.2. Отчетным периодом в настоящем Договоре признается:

- по работам (услугам), связанным с содержанием общего имущества многоквартирного дома – календарный месяц;

- по работам услугам, связанным с текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома – квартал.

5.3. Предоставление Акта Представителю собственников помещений многоквартирного дома в сроки, указанные в п.5.1 настоящего Договора осуществляется:

- путем передачи лично Представителю собственников помещений многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией представителю собственников Акта на экземпляре Акта, остающимся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой.

- путем направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества Представителя собственников в данном многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

5.4. Представитель собственников помещений в многоквартирном доме в течение 10 (десяти) дней с момента предоставления акта, указанного в п.5.3 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников возражений к Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

5.5. В случае, если в срок, указанный в п.5.4 настоящего договора Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

5.6. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в многоквартирном доме либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в многоквартирном доме, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается не менее, чем тремя любыми Собственниками помещений в многоквартирном доме. Требования п.5.4. и п.5.5. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

5.7. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте, подписанном данным Собственником. При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг) выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом. Подписание указанного Акта Представителем собственников помещений в многоквартирном доме не требуется.

5.8.При отсутствии у Собственников помещений, Представителя собственников помещений в многоквартирном доме претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, оформленным в соответствии с п.15 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

**6. Предоставление доступа в помещение и последствия недопуска**

6.1.Собственник обязан:

- обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в помещении оборудования, в период, установленный действующим законодательством.

- обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества, находящегося в помещении Собственника;

- незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на общем имуществе, расположенном внутри помещения, принадлежащего Собственнику.

6.2.Доступ в помещение предоставляется в порядке,установленном действующим законодательством.

6.3.В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента согласования даты доступа.

6.4.Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

6.5.С момента составления акта недопуска в помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри помещения, принадлежащего Собственнику.

**7. Ответственность Сторон Договора**

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

7.2. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:

7.2.1. Все последствия в случае аварийных и иных ситуаций в помещении Собственника, возникшие по вине Собственника.

7.2.2. Загрязнение общего имущества многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;

7.2.3. Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией.

7.2.4. Ответственность за действия пользователей помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника, возлагается в полном объеме на Собственника.

7.3. Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия) Управляющей организации, в порядке, установленном законодательством и Договором.

7.4. С момента возникновения срока просрочки оплаты Собственнику начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном действующим законодательством. Размер начисленных Управляющей организацией пени указывается в платежном документеотдельной строкой.

7.5. В случае неполной оплаты коммунальных услуг Собственником Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление Собственнику одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном законодательством порядке.

7.6. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к общему имуществу многоквартирного дома, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления Коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета Коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ согласно Прейскуранта.

7.7. Недопуск Собственником помещения представителей Управляющей организации, при проведении ими плановых (внеплановых) проверок приборов учета, к находящимся в помещении индивидуальным приборам учета для установки контрольных пломб и индикаторов антимагнитных пломб, а также пломб и устройств, позволяющих фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, признается недопуском к прибору учета.

7.8. Собственник, передавший помещение по договорам социально найма, несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий данного договора о своевременном внесении платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги. Право Управляющей организации на привлечение Собственника к субсидиарной ответственности возникает с момента вынесения постановления об окончании исполнительного производства и о возвращении взыскателю исполнительного документа по следующим основаниям:

- если невозможно установить местонахождение нанимателя-должника, его имущества либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных ценностей, находящихся на счетах, во вкладах или на хранении в банках или иных кредитных организациях;

- если у нанимателя-должника отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание, и все принятые судебным приставом-исполнителем допустимые законом меры по отысканию его имущества оказались безрезультатными.

**8. Порядок уведомления Управляющей организацией Собственников (Потребителей)**

8.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления (в т.ч. об имеющейся задолженности) в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

а) путем направления Собственнику (ам) помещений (Потребителям) заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их помещений в данном многоквартирном доме;

Моментом получения уведомления стороной Договора является:

- дата, указанная в почтовом уведомлении о вручении уведомления по адресу стороны договора;

- дата, указанная на копии уведомления стороной договора или ее представителем при вручении уведомления под расписку;

- дата, на которое уведомление, направленное по почте заказным письмом с уведомлением пол адресу (месту нахождения, месту жительства) стороны договора, указанному в нем, не вручено в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, о чем организация почтовой связи проинформировала отправителя уведомления.

б) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) помещений (Потребителям) по адресу нахождения их помещения в данном многоквартирном доме;

в) путем вручения уведомления потребителю под расписку;

д) посредством передачи смс-сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя, либо телефонного звонка с записью разговора.

е) сообщения электронной почты или через личный кабинет потребителя в ГИС ЖКХ

Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется со дня следующего за датой размещения соответствующего уведомления.

8.2. Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется со дня следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

8.3. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

**9. Порядок изменения и расторжения Договора**

9.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров.

9.3. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке по истечении срока действия договора, указанного в п. 9.4 настоящего Договора.

9.4. Управляющая организация вправе направить Собственникам помещений в порядке, установленном пунктом 9.1 настоящего Договора, уведомление о предложении расторжения договора управления в следующих случаях:

1) когда неполное внесение Собственниками помещений платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации.

Под таким неполным внесением Собственниками помещений платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности Собственников помещений по внесению платы по Договору за последние 12 (двенадцать) календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за 5 (пять) месяцев.

В течение 30 дней Собственники помещений рассматривают указанное уведомление и направляют в Управляющую организацию письменные возражения по вопросу расторжения договора управления.

9.5. Одностороннее расторжение Собственниками настоящего договора до истечения срока, указанного в п.12.1 настоящего Договора на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, допускается, если факт невыполнения Управляющей организацией условий Договора подтвержден составленными в установленном законодательством порядке актами ненадлежащего качества выполнения работ (оказания услуг).

9.6. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения многоквартирного дома.

**10. Обстоятельства непреодолимой силы**

10.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия непреодолимой силы, то есть 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, принятие нормативно-правовых актов государственными органами и иные, не зависящие 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.

10.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться выполнения обязательств по настоящему Договору, при этом ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещения возможных убытков.

10.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно письменно известить другую Сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих выполнению её обязательств по договору.

**11. Срок действия Договора**

11.1. Настоящий Договор вступает в законную силу с момента утверждения его условий Советом дома, в соответствии с возложенными на него полномочиями решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол № 1 от 14.092017 г) и действует 1 год. Руководствуясь ст. 425 ГК РФ, Стороны пришли к соглашению, что действие Договора распространяется на фактические отношения по управлению многоквартирным домом, возникшие с даты подписания договора.

11.2. По окончании установленного п. 11.1. Договора срока его действия, и при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора, договор считается продленным на тот же срок и на определенных настоящим Договором условиях.

**12. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора**

12.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями, а также контролирующими органами государственной власти, в соответствии с их полномочиями

12.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 10 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

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

- составления актов о нарушении условий Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и нереагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

12.2. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- 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. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий Договора;

- неправомерные действия Собственника.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. 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.

12.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Время проведения проверки, назначается не позднее 2 часов с момента получения от Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя сообщения о нарушении качества коммунальной услуги, если с Собственником (членом семьи Собственника, нанимателем, члена семьи нанимателя) не согласовано иное время.

12.4. В акте проверки указываются дата и время проведения проверки, выявленные нарушения параметров качества коммунальной услуги, использованные в ходе проверки методы (инструменты) выявления таких нарушений, выводы о дате и времени начала нарушения качества коммунальной услуги.

12.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

12.6. Принятые решения Совета дома о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников либо Совету дома.

**13. Заключительные положения**

13.1. Настоящий Договор и все приложения к нему составлены в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон договора.

13.2. С момента подписания договора вся предыдущая переписка, документы, соглашения, фиксирующие переговоры между Сторонами по вопросам, являющимися предметом Договора, теряют юридическую силу.

13.3. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

13.4. Подписанием настоящего Договора Собственник выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

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

Подпись ФИО

13.5. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 – Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома и помещения.

Приложение № 2 – Акт разграничения границ эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Управляющей организацией.

**14. Реквизиты и подписи Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| Управляющая организация | Собственник |
| Общество с ограниченной ответственностью  «Сити – Сервис» |  |
| Юридический адрес: 672038  г. Чита, мкр. Октябрьский д. 3 пом. 3  Филиал: 672 038, г. Чита, мкр. Октябрьский д. 7 пом. 5  ИНН/КПП 7536116867\753601001  Р/с № 40702810774000055558 в  Отделении № 8600 Сбербанка России г. Чите  К/счет № 330101810500000000637  БИК 047601637  Тел. 45-03-49  Бухгалтерия 28 29 39    **Директор**  **ООО «Сити-Сервис»**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ **А. Е. Елизов**/ | 1. Место рождения:  Место постоянного жительства:  **Тел.:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

**Анкета собственника помещения в многоквартирном доме**

**по адресу: г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом № \_\_\_**

1. Собственник помещения:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ф.И.О. или наименование юридического лица

2. Данные документа, удостоверяющего личность собственника помещения, или реквизиты юридического лица:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3. Сведения о помещении, находящемся в собственности:

1) Вид помещения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

жилое/нежилое

2) Номер помещения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

№ квартиры / кадастровый № нежилого помещения

3) Реквизиты документа, подтверждающего право собственности на помещение:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4. Зарегистрирован ли собственник в данном помещении по постоянному месту жительства: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

да/нет

5. Проживает ли собственник фактически в данном помещении: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

да/нет

6. Почтовый адрес для корреспонденции:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(заполнять, если собственник не проживает в данном помещении)

7. Члены семьи собственника, проживающие в данном помещении:

1) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ф.И.О, степень родства

8. Номера контактных телефонов собственника помещения и/или взрослых членов его семьи (указать):

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(дом.) (раб.) (мобильный)

8. Электронный адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

9. Если в помещении, помимо собственника и членов его семьи, проживают иные граждане, то просьба указать сведения о них и основания их проживания (наем, аренда, безвозмездное пользование, временные жильцы, иное):

1) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ф.И.О., основание проживания

Приложение № 1

ПЕРЕЧЕНЬ

обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту помещений

в многоквартирном доме № 14 по ул. Красноармейская в г. Чита

1. Содержание и текущий ремонт помещений общего пользования, в т.ч. ремонт конструктивных элементов здания из них:

- мероприятия по энергосбережению МКД

2. Содержание и ремонт внутридомового оборудования водоснабжения и водоотведения

3. Содержание и ремонт внутридомового оборудования отопления и горячего водоснабжения

4. Обслуживание и текущий ремонт систем электроснабжения, пожарной сигнализации, систем домофона и автоматического открывания ворот (2 комплекта)

5. Обслуживание и текущий ремонт систем вентиляции.

Содержание, эксплуатация и ремонт лифтового хозяйства

6. Содержание мест общего пользования (лестничных клеток)

7. Дератизация или дезинсекция

8. Благоустройство и обеспечение санитарного состояния придомовой территории, в т.ч.

8.1. Содержание земельного участка

8.2. Содержание детских площадок

8.3. Организация мест накопления и передача в специализированную организацию ртутьсодержащих ламп.

ПЕРЕЧЕНЬ

и периодичность выполнения обязательных работ и услуг

по содержанию и ремонту помещений в многоквартирном доме 14 по ул. Красноармейская в г. Чита

| Виды работ | Периодичность выполнения работ и услуг |
| --- | --- |
| 1. Содержание помещений общего пользования: | |
| 1.1. Текущий ремонт конструктивных элементов здания | В соответствии с планом работ |
| 1.2. Мероприятия по энергосбережению:  - работы и услуги по закрытию и утеплению контура здания | В соответствии с планом работ |
| 1.3. Содержание и ремонт ВДС водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, систем вентиляции: |  |
| устранение аварий на ВДС; | По мере необходимости |
| - подготовка к сезонной эксплуатации здания; | 1 раз в год |
| - текущий ремонт ВДС | В соответствии с планом работ |
| 1.4. Содержание мест общего пользования (лестничных клеток): |  |
| - уборка лестничных площадок, маршей, тамбуров и т.д. | 1 раз в неделю |
| - мытье лестничных площадок, маршей, тамбуров и т.д. | 1 раз в неделю (с 15 апреля по 15 октября) |
| - протирка пыли с колпаков светильников и подоконников | 1 раз в месяц |
| - мытье и протирка дверей и окон | 2 раза в год |
| - уборка кабин лифтов | 3 раз в неделю |
| 1.5. Дератизация или дезинсекция | 1 раз в год |
| 2. Благоустройство и обеспечение санитарного состояния придомовой территории: | |
| 2.1. Уборка земельного участка: |  |
| - подметание земельного участка в летний период | 1 раз в сутки |
| - уборка мусора с газона, в том числе - уборка газонов от листьев, сучьев, мусора | 1 раз в две недели |
| - уборка газонов от случайного мусора | 4 раза в неделю |
| - стрижка травы на дворовой территории | 1 раз в год |
| - очистка урн | 1 раз в сутки |
| - уборка мусора на контейнерных площадках | 1 раз в сутки |
| - сдвижка, подметание и устранение наледи в дни без снегопада | 1 раз в трое суток |
| - подметание снега при снегопаде | 1 раз в сутки |
| - ликвидация наледи | По мере необходимости |
| 2.2. Вывоз твердых бытовых отходов и КГМ | В соответствии с графиком |
| 2.3. Содержание детской площадки | В соответствии с планом работ |

Приложение № 2

**АКТ**

**по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей,**

**устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником**

Настоящий акт составлен между ООО «Сити-Сервис» именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Елизова Александра Егоро­вича, действующего на основании Устава, и собственником квартиры № \_\_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_ кв.м, расположенной на \_\_ этаже многоквартирного дома по адресу: г. Чита, ул. Красноар­мейская, д. 14 именуемый в дальнейшем - «Собственник(и)», в це­лях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартир­ным домом, на условиях, утвержден­ных решением общего собрания соб­ственников помещений в многоквар­тирном доме (Протокол общего со­брания собственников помещений многоквартирного дома, расположен­ном по адресу: г. Чита, ул. Красноар­мейская, д. 14 от 14.09.2017 г. № 1), в том числе условий Протокола разногласий к Договору управления многоквартирным домом по адресу: г. Чита. ул. Красноармейская, 14, подписанного председателем Совета дома Мироновым Михаи­лом Юрьевичем, собственником квартиры 57, действующего на основании решения общего собрания собственников помещений много­квартирного дома (Протокол № 1 общего со­брания собственников помещений много­квартирного дома, расположенного по адре­су: г Чита, ул. Красноармейская, д. 14 от 14.09.2017 г.) заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижесле­дующем:

**Границы ответственности:**

|  |
| --- |
| Отопление  до запорной арматуры перединдив.прибором учета тепла на поэтажном узле ввода в подъезде дома  ГВСо  до запорной арматуры перед индивидуальным прибором учета воды  ХВСо  до запорной арматуры перед индивидуальным прибором учета воды  Канализация  до тройника на сборном коллекторе в точке присоединения сети собственника  Эл.сеть  С выхода автомата до прибора учета,  установленного для электро-  снабжения помещения собственника  **Директор ООО «Сити-Сервис»**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А. Е. Елизов** |

**Собственника: Управляющей компании**



Собственник

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /**