**Договор**

**возмездного оказания услуг многоквартирному дому**

г. **Корсаков « \_\_\_ »** \_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Жилищно-эксплуатационное управление» (ООО «ЖЭУ»)**

ОГРН № 1146504001599, ИНН 6504012101, лицензия № 000167 от 26 октября 2015года на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданная государственной жилищной инспекцией Сахалинской области на основании решения лицензионной комиссии (далее - **лицензия**), в лице генерального директора Громовой Ольги Петровны действующего на основании Устава в дальнейшем именуемое «**Управляющая организация**», с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (фамилия, имя, отчество гражданина, с указанием сведений о документе, удостоверяющем личность, с

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

указанием всех собственников помещения (й) на праве общей долевой собственности

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

или наименование юридического лица-собственника с указанием документа, подтверждающего

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

полномочия (права) лиц на заключение договоров)

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

являющи\_\_\_\_собственником(ами) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(нежилого (х) помещения (й), квартир (ы) № \_\_\_\_ , комнат (ы) в коммунальной квартире)

№ \_\_\_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_\_\_ кв.м, жилой площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м на \_\_ этаже \_\_ этажного многоквартирного дома

по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(индекс, улица, номер дома)

(далее **Многоквартирный дом**), на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(документ, устанавливающий право собственности на жилое либо нежилое помещение)

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ »\_\_\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г выданного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)

или представитель Собственника(ов) в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

( должность, фамилия, имя, отчество представителя)

действующего в соответствии с полномочиями и на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(доверенности, оформленной в соответствии с требованиями статей 185-186 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверенной нотариально)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в дальнейшем именуемый(ые)

«**Собственник(и) помещения(й)**», вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления Многоквартирным до­мом (далее – **Договор**) о нижеследующем:

1. **Общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома, (Протокол Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помеще­ний в указанном Многоквартирном доме.

1.3. При выполнении всех условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конститу­цией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, , Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положе­ниями гражданского законодательства и иными актами, содержащими нормы гражданского права, а также законами и актами Российской Федерации, регулирующими содержание многоквартирного дома, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей .

1. **Предмет Договора**

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий прожива­ния граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

1) соблюдение требований к надежности и безопасности Многоквартирного дома;

2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;

3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме;

4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в Многоквартирном доме, а также иных лиц;

5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в Многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

2.2. Состав и техническое состояние общего имущества Многоквартирного дома указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.3. Управляющая организация по заданию Собственника в течении согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по обслуживанию Многоквартирного дома, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, предусмотренные Перечнем (Приложение № 2 к настоя­щему Договору), которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации [правил](consultantplus://offline/ref=95127B820DE0FD39CD696EE0D495E757446C2D6E9F1CCFAD045B9EFB170CF8EA7E302327AED8560EB9C8F) содержания общего имущества в многоквартирном доме.

2.4. Перечень рабо­т и услуг по обслуживанию Многоквартирного домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Мно­гоквартирного дома (Приложение № 2 к настоящему Договору) может быть изменен решением Собственников помещений в многоквартирном доме, принятом на общем собрании. Изменения в Перечень рабо­т и услуг по обслуживанию многоквартирного дома, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Мно­гоквартирного дома вносятся в порядке, предусмотренном пунктом 7.8 настоящего Договора.

В случае возникновения необходимости проведения не установленных настоящим Договором работ и услуг Собственники помещений на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно.

1. **Права и обязанности Сторон**

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять обслуживание общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоя­щего Договора и действующим законодательством с наиболь­шей выгодой в интересах Собственников в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 настоящего Договора, а также в соответст­вии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защита прав потребителей, и должно обеспечивать:

1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;

2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;

3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;

5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

3.1.2. Выполнять рабо­ты и оказывать услуги по обслуживанию Многоквартирного дома, , оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества Мно­гоквартирного дома согласно Перечню (Приложение № 2 к настоящему Договору) и в соответствии с законами и актами, указанными в пункте 1.3 настоящего Договора, и условиями, предусмотренными Договором, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет, если иное не предусмотрено законодательством о содержании МКД.

3.1.3. Принимать плату за содержание и ремонт жилого по­мещения от Собственников и пользователей помещений в МКД.

3.1.4. Получать от нанимателей жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме плату за содержание и ремонт жилого помещения, а в случае если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, оставшаяся часть платы в соответствиии с частью 4 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации вносится наймодателем этого жилого помещения в согласованном с Управляющей организацией порядке.

3.1.5. Обеспечивать круглосуточную работу аварийно-диспетчерской службы Многоквартирного дома и уведомить Собственников и пользователей помещений в МКД о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии или повреждения внутридомовых инженерных сетей, а также выполнять заявки Собственников и пользователей помещений в МКД в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

Аварийно-диспетчерская служба осуществляет повседневный (текущий) контроль за работой внутридомовых инженерных систем Многоквартирного дома, регистрацию и выполнение заявок собственников и пользователей помещений в МКД об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем, а также принимает оперативные меры по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения.

Аварийно-диспетчерская служба отражает в соответствующих журналах сведения, полученные в результате непрерывного контроля за работой инженерного оборудования.

Аварийно-диспетчерская служба обеспечивает:

незамедлительную ликвидацию засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения внутри многоквартирного дома;

устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения.

При поступлении сигналов об аварии или повреждении внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, аварийно-диспетчерская служба сообщает об этом в аварийные службы соответствующих ресурсоснабжающих организаций и устраняет такие аварии и повреждения самостоятельно либо с привлечением указанных служб, а в случаях, когда законодательством Российской Федерации предусмотрены специальные требования к осуществлению ресурсоснабжающими организациями деятельности по аварийно-диспетчерскому обслуживанию, аварийно-диспетчерская служба сообщает об этом в аварийные службы соответствующих ресурсоснабжающих организаций и контролирует устранение ими таких аварий и повреждений.

Аварийно-диспетчерская служба осуществляет прием и выполнение заявок собственников и пользователей помещений в МКД. Заявки принимаются при непосредственном обращении в аварийно-диспетчерскую службу, в том числе посредством телефонной связи, а также с помощью других возможных средств связи.

Регистрация заявок осуществляется в журнале заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах или в автоматизированной системе учета таких заявок (при ее наличии).

Журнал учета заявок должен быть прошнурован, пронумерован и скреплен печатью аварийно-диспетчерской службы.

Аварийно-диспетчерская служба обеспечивает хранение указанного журнала в занимаемом этой службой помещении и ознакомление по желанию собственников и пользователей помещений в МКД с внесенными в журнал учета заявок записями.

3.1.6. Организовать работы по незамедлительному выяснению и устранению причин ава­рийных ситуаций, приводящих к уг­розе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стоя­ка канализа­ции, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение одного часа с момента поступления заявки по телефону Управляющей организации.

3.1.7. Вести техническую документацию на Многоквартирный дом и иные документы, связанные с деятельностью по обслуживанию Многоквартирного дома, предусмотренные Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, поддерживать ее в актуальном состоянии и с этой целью проводить осмотр общего имущества многоквартирного дома и его результаты оформлять актом осмотра, а также осуществлять восстановление такой документации (при необходимости), хранить документацию (базы данных), полу­ченную от предыдущей управ­ляющей организации по акту приема-передачи и по требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.8. организовать и вести прием Собственников и пользователей помещений в МКД по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) на качество предоставляемых услуг, Управляющая организация в течение 3 (трех) рабочих дней со дня их получения обязана рассмотреть и направить ответ Собственнику(ам) и(или) пользователю(ям) помещений в МКД о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа;

- в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать Собственника(ов) и(или) пользователя(ей) помещений в МКД о результатах рассмотрения обращения;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за жилое помещение - не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения вышеуказанного обращения направить Собственнику(ам) и(или) пользователю(ям) помещений в МКД извещение о дате его получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до

Собственников и пользователей помещений в МКД иными способами.

3.1.9. Представлять Собственнику помещения предложения о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

3.1.10. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику помещения (не передавать ее иным лицам, в том числе организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.11. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику помещения или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся обслуживания общего имущества Многоквартирного дома, его содержания и ремонта.

3.1.12. В случае невыполнения работ или непредставления услуг, предусмотренных настоя­щим Договором, уведомить Собственника и пользователей помещений в МКД о причинах невыполнения (не предоставления) путем разме­щения соответствующей информации на информационном стенде в каждом подъезде дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сро­ках их выполнения (оказания), а при невы­полнении (неоказании) произвести перерасчет платы за теку­щий месяц.

3.1.13. Обеспечивать выдачу Собственникам и пользователям помещений в МКД платежных документов не позднее 10 числа следующего за истекшим месяцем.

3.1.14. По требованию Собственника помещения и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника помещения или несущих с Собственником помещения солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

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

3.1.16. По требованию Собственника и пользователей помещений в МКД производить либо организовать проведение сверки платы за содержание и ремонт жилого помещения и выдавать документы, подтверждаю­щие правильность начисления платы с учетом соответст­вия их качества обязательным требованиям, установленным законо­дательством Российской Федерации и настоя­щим Договором, а также с учетом пра­вильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.17. Предоставлять ежегодно Собственнику помещения письменный отчет об исполнении обязательств по обслуживанию многоквартирным домом по настоящему Договору за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим календарным годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за 15 дней до истечения срока его действия. Отчет размещается не позднее чем за месяц до проведения общего собрания собственников помещений на стенде в каждом подъезде дома, а если такое собра­ние в очной форме не проводится - в письменном виде каждому собственнику помещения и одновременно размеща­ется на досках объявлений в подъездах дома или иных оборудованных местах.

Отчет управляющей организации о выполненных за отчетный период (указать год за который предоставляется отчет) работах (услугах) по договору возмездного оказания услуг многоквартирному дому (далее - отчет) должен содержать следующую информацию:

- о соответствии в течение отчетного периода перечня, объемов и качества работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества требованиям жилищного законодательства и техническим регламентам;

- о видах и характеристиках фактически выполненных работ и (или) оказанных услуг по настоящему Договору с указанием даты выполнения таких работ (оказания услуг);

- о случаях нарушения условий настоящего Договора в течение отчетного периода (число и даты нарушений, количество связанных с нарушениями случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения);

- о случаях нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг, в том числе по вине управляющей организации (число нарушений, даты нарушений, число связанных с нарушениями случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения);

- о рассмотрении поступивших от собственников помещений обращений (предложений, заявлений и жалоб) с указанием количества и даты поступления соответствующих обращений, сведения о принятых управляющей организацией мерах по устранению (учету) указанных в них предложений, заявлений и жалоб - с указанием даты принятия соответствующего решения и реализации мер по их устранению (учету), а также данные о числе выявленных по результатам рассмотрения обращений собственников фактов причинения ущерба общему имуществу действиями (бездействием) управляющей организации и сведения о возмещении такого ущерба или об устранении порчи общего имущества;

- об использовании средств из резервов, предназначенных на проведение ремонтных (в том числе непредвиденных) работ с указанием сроков, видов, объемов и стоимости произведенных работ, а также случаев превышения стоимости таких работ над суммами созданных резервов (в случае формирования соответствующих резервов);

- об изменениях перечня работ, услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечня работ (услуг) по обслуживанию многоквартирного дома в соответствии с порядком, установленным условиями настоящего Договора с указанием количества, даты и содержания соответствующих изменений;

- о суммах, полученных управляющей организацией по заключенным от имени собственников помещений в многоквартирном доме договорам об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров аренды общего имущества, на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), направлении расходования таких сумм;

- о результатах сверки расчетов за оказанные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- о суммах, начисленных и поступивших в отчетном периоде взносов на капитальный ремонт, размер фонда капитального ремонта на дату составления отчета, а также о суммах, использованных в отчетном периоде средств фонда капитального ремонта по назначениям (в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете регионального оператора);

- о взысканиях, штрафах, и иных санкциях к управляющей организации со стороны органов государственного жилищного контроля и надзора, а также судебных исках, в которых истцом или ответчиком выступает управляющая организация.

Возражения собственников и пользователей помещений в МКД в отношении отчета в целом или его отдельных положений оформляются в произвольной форме и направляются в управляющую организацию, которая в течение 10 рабочих дней, а если до даты проведения общего собрания об утверждении отчета об исполнении обязательств по обслуживанию многоквартирным домом осталось менее 15 календарных дней, то немедленно, рассматривает и направляет на данное возражение ответ об удовлетворении, с внесением соответствующих изменений в отчет, либо об отказе с указанием причин отказа. Информация о внесении изменений в отчет об исполнении обязательств по обслуживанию многоквартирным домом направляется всем собственникам помещений и размещается на досках объявлений в каждом подъезде дома или иных оборудованных местах не позднее, чем за 3 рабочих дня до проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.18. На основании заявки Собственника помещения направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям), иному имуществу Собственника помещения, находящемуся в этом помещении.

3.1.19. Представлять интересы Собственника помещения и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.20. Не допускать без соответствующих решений общего собрания Собственников помещений использования иными лицами, не являющимися Собственниками и пользователями помещений в МКД, общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме.

В случае принятия решения общим собранием Собственников помещений о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры от имени Собственников помещений.

В случае определения иного уполномоченного лица по данному вопросу обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников помещений по передаче в пользование иным лицам общего имущества в Многоквартирном доме.

Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в Многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

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

3.1.21. Предоставлять Собственнику помещения или уполномоченным им лицам по их запросам документа­цию, информацию и сведе­ния, касающиеся обслуживания Многоквартирного дома, содер­жа­ния и ремонта общего имущества.

3.1.22. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений на исполь­зование общего иму­щества собственников Многоквартирного дома без соответст­вующих решений общего собрания собственников помещений по конкрет­ному предложению.

3.1.23. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с обслуживанием до­ма документы за 30 (трид­цать) дней до прекращения действия Договора вновь выбранной управ­ляющей организации, товариществу собственни­ков жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированно­му потребитель­скому кооперативу либо в случае непосредст­венного управления Многоквартирным домом собственника­ми помещений в Многоквартирном доме - одному из собственников помещений, указанному в решении об­щего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом.

3.1.24. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственников помещений предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.25. Обеспечивать выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности многоквартирного дома.

3.1.26. Обеспечивать возможность контроля Собственниками помещений за исполнением обязательств по настоящему Договору.

3.1.27. Довести до сведения Собственника помещения информацию о саморегулируемой организации, если Управляющая организация является ее членом, путем размещения информации на информационных стендах (досках) в подъездах или иным способом, установленным законодательством Российской Федерации.

3.1.28. Довести до сведения Собственников помещений в порядке и сроки, установленные Правительством Российской Федерации, о наличии оснований для исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий Сахалинской области, о принятии решения об исключении сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий Сахалинской области, о принятии лицензионной комиссией решения о направлении в суд заявления об аннулировании лицензии, о вступившем в законную силу решении суда об аннулировании лицензии и внесении соответствующей записи в реестр лицензий Сахалинской области.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выпол­нения своих обязательств по настоя­щему Договору, если иное не установлено законодательством об обслуживании многоквартирным домом и настоящим Договором.

3.2.2. Требовать от Собственника помещения внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате за жилое помещение.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законода­тельством, взыскивать с лиц, несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за жилое помещение, суммы неплатежей и пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.2.4. Готовить к окончанию года с момента начала дейст­вия настоящего Договора (далее к концу каждого года действия Договора при заключении его на срок более года или его пролонгации) предложе­ния общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения собственников в принадлежащем им Многоквар­тирном доме на основа­нии предлагаемого общему собранию собственников помещений перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имуще­ства в многоквартирном доме и сметы расходов к нему на предстоящий год.

3.2.5. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации общим имуществом в Многоквартирном доме.

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

3.2.7. Осуществлять с Собственниками и пользователями помещений в МКД расчеты и взимать с них плату за жилое помещение при участии платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, а также банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

3.3. Собственник помещения[[1]](#footnote-1)\*3 обязан:

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

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещению Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

- не производить перенос инженерных сетей;

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

- не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использо­вать сетевую воду из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помеще­ний или конструкций многоквартирного дома, не производить переустройства или перепланировки помеще­ний без согласования в установленном порядке;

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

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

- не нарушать покой граждан и тишину в ночное время в жилых помещениях, подъездах, лестничных клетках и в других местах общего пользования жилых домов с 23.00 до 07.00 часов, а выходные с 22.00 до 09.00 часов;

- информировать Управляющую организацию о проведе­нии работ по ремонту, переустрой­ству и перепланировке поме­щений, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации по ее запросу в течение трех рабочих дней сведения:

о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства Российской Федерации;

о заключенных договорах найма (аренды), в которых обя­занность платы за содержание и ре­монт жилого помещения в Многоквартирном доме в размере, пропор­циональном занимаемому помещению, возложена Собственни­ком помещения полностью или час­тично на нанимателя (арендатора) с указанием фамилии, имени, отчества нанимателя, фамилии, имени, отчества или наименования и реквизитов арендатора; о смене нанимате­ля или арендатора;

3.3.5. Обеспечивать доступ должностных лиц органов государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля, являющихся соответственно государственными жилищными инспекторами, муниципальными жилищными инспекторами, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, специалистов Управляющей организации (инженеров, инспекторов, мастеров, руководителя управляющей организации, в том числе электриков, сантехников) в принадлежащее Собст­веннику 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.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4. Собственник помещения [[2]](#footnote-2)\*4 имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляю­щей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого вправе 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.

3.4.2. 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 Собствен­ника помещения, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае неоказания части услуг и (или) невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущест­ва в Много­квартирном доме в соответствии с пунктом4.12 настояще­го Договора.

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

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с [пунктом 3.1.2](consultantplus://offline/ref=0C48CB58F96B43261AFC0390A528D811E4DB8844AD6D11F077328BD5CAB40E07D79D5D404F30JF67E)4 настоящего Договора, а также предложений по [пунктам 3.1.13](consultantplus://offline/ref=0C48CB58F96B43261AFC0390A528D811E4DB8844AD6D11F077328BD5CAB40E07D79D5D404F3EJF60E) и  [3.1.3](consultantplus://offline/ref=0C48CB58F96B43261AFC0390A528D811E4DB8844AD6D11F077328BD5CAB40E07D79D5D404E38JF63E)2 настоящего Договора и раскрытия информации в соответствии с пунктом 3.1.35 настоящего Договора о деятельности по обслуживанию многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.4.6. Получать от ответственных лиц не позднее 5 рабочих дней с даты обращения, информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ.

3.4.7. Проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

3.4.8. Требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

3.4.9. Осуществлять иные права, предусмотренные настоящим Договором и законодательством об обслуживании МКД.

1. **Порядок определения цены Договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения,**

**а также порядок ее внесе­ния**

4.1. Цена Договора устанавливается равной размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, принятой на общем собрании собственников МКД. Плата за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя плату за услуги и работы по обслуживанию Многоквартирным домом, содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Цена настоящего Договора устанавливается порезультатам решения общего собрания Собственников согласно протоколу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

(название протокола и его реквизиты)

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в Многоквартирном доме указан в Перечне возмездного оказания рабо­т и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Мно­гоквартирного дома (Приложение № 2 к настоящему Договору) по строке \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(указать)

- \_\_\_\_\_ руб. за 1 кв. метр общей площади жилого помещения в месяц.

4.2. Ежемесячная плата за содержание и ремонт жилого помещения определяется как произведение общей площади помещения на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещение (я) устанавливается в зави­симости от стоимости услуг и работ по содержанию и ремонту обще­го имущества в месяц за 1 кв. метр общей площади помещения (й) собственника и пользователя помещений в МКД и может быть уменьшен для внесения Собственником и пользователем помещений в МКД в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, ут­вержден­ными Правительством Российской Федерации, в порядке, установленном нормативными правовыми актами органов государственной власти.

4.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения в Многоквартирном доме вносится ежемесячно до 20-го числа ме­сяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, предоставляемых в срок, указанный в пункте 3.1.19 настоящего Договора.

4.4. В платеж­ном документе указываются: расчет­ный счет, на который вно­сится плата; фамилия, имя, отчество плательщика-Собственника помещения (нанимателя жилого помещения); адрес помещения, площадь помещения; количество проживающих (зарегистриро­ванных) человек; наименование юридического лица или индивидуального предпринимателя – исполнителя услуг; телефон и адрес; номер банковского счета и банковские реквизиты, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения с учетом исполнения условий настоящего Догово­ра; сумма перерасчета; размера задолженно­сти Собственника помещения (нанимателя жилого помещения) по оплате за содержание и ремонт жилого помещения. В платежном документе также указываются суммы пре­доставленных субсидий на оплату жилых помеще­ний, размеры предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений; дата создания платежного документа.

4.5. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.5 настоящего Договора пеней указывается в отдельном платежном документе с указанием срока платежа, но не более 1 месяца со дня выдачи платежного документа.

4.6. Собственники помещений и наниматели жилых помещений вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения Управляющей орга­низации [[3]](#footnote-3)\*6 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4.7. Неиспользование помещений Собственниками, нанимателями и иными лицами не явля­ется основанием для невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, если иное не установлено законодательством об управлении МКД.

4.8. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренных Перечнем работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома (Приложение № 2 к настоящему Договору), в Многоквартирном доме, предусмотренном Приложением № 1 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в Многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с [Правилами](consultantplus://offline/ref=A66491B396322DCB7BA4E7405BF68F554EB4AFE0E9E9A2E9057E2B7A9190AB9E9BCA357447170E1FvCQ7F) содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.9. Собственники и пользователи помещений в МКД вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение одного месяца после выявления соответствующего нарушения по содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренного условиями Договора и требовать от Управляющей организации в течение 3-х рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.10. Собственник помещения (наниматель помещения) вправе осуществить предварительную оплату за содержание и ремонт жилого помещения .

4.11. Капитальный ремонт общего имущества в Много­квартирном доме проводится в соответствии с положениями главы 15 Жилищного кодекса Российской Федерации по отдельному договору.

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом Сахалинской области.

В случае принятия Собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в *Многоквартирном доме.*

4.12. Услуги (работы) Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам, за исключением случаев, если они соответствуют предмету настоящего Договора.

**5. Ответственность сторон**

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

5.2. Управляющая организация несет ответственность перед Собственником помещения за оказание услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, РСО несет ответственность за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и (или) платы Собст­венник помещения (наниматель жилого помещения) обязан уплатить Управляющей организации пени в раз­мере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собствен­ников помещения (нанимателя жилого помещения) в Многоквар­тирном доме, а также перед иными лицами, за ущерб, возникший в результате ее действий или бездей­ствий в порядке, установленном законодательством.

5.5. Неразмещение информации в соответствии с законодательством Российской Федерации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства или нарушение установленных законодательством Российской Федерации порядка, способов и (или) сроков размещения информации либо размещение информации не в полном объеме, размещение заведомо искаженной информации влечет административную ответственность по статье 13.19.2 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях

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

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

получения от Управляющей организа­ции не позднее 5 рабочих дней со дня об­ращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных ус­луг и (или) выполненных работ и не позднее 15 календарных дней со дня получения об­ращения - информацию о состоянии и содержании переданного на обслуживание общего имущества многоквартирного дома;

получения от Управляющей организации по запросу Собственника помещения в Многоквартирном доме в течение 3 рабочих дней документов, связанные с выполнением обязательств по Договору; получение от управляющей организации информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества многоквартирного дома (с указанием периодичности и формы получения такой информации);

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

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

участия в осмотрах общего имущества многоквартирного дома, проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

личного присутствия Собственника(ов) помещения(й) и (или) их доверенных лиц во время выполнения работ (оказания услуг) Управляющей организацией или путем использования средств видеонаблюдения, ознакомления с актами технического состояния многоквартирного дома и, при необходимости, подписания таких актов;

инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника помещения 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 органов государственной власти, а также государственный жилищный надзор, муниципальный жилищный контроль;

обращения в саморегулируемую организацию, членом которой является Управляющая организация.

6.2. Акт составляется в случае невыполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;

Акт составляет Совет многоквартирного дома, а в случае его отсутствия по решению общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении такого обследования – комиссией. Акт является для Управляющей организации обязательным для принятия мер.

Акт составляется комиссией в произвольной форме.

Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности – их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии, а также может быть подписан Собственником помещения (членом семьи Собственника), нанимателем (членом семьи нанимателя).

7. **Порядок изменения и расторжения Договора**

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Собственника помещения в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложениях № 2 к настоящему Договору (более 5 случаев, в отношении которых составлен Акт в соответствии с [пунктом 6.2](consultantplus://offline/ref=08042E3D33F0DC2F00CAC3C02B4EA73E7BFC9F49B525D757844A02FC0C1383B8AFFC209A6E40nDj0F) настоящего Договора);

- по истечении каждого последующего года со дня заключения настоящего Договора в случае, если до истечения срока действия Договора общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

7.2. Договор считается расторгнутым в связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его пролонгировать в соответствии с пунктом 9.2 настоящего Договора.

7.3. Прекращение деятельности по обслуживанию Многоквартирным домом в связи с исключением сведений о Многоквартирном доме из реестра лицензий Сахалинской области, прекращением действия лицензии или ее аннулированием осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Исключение сведений о Многоквартирном доме из реестра лицензий Сахалинской области является основанием для прекращения Управляющей организацией-лицензиатом деятельности по обслуживанию таким домом в порядке, установленном [статьей 200](consultantplus://offline/ref=5E78F26334FE82D607BEEB44576CE79ED5B5E6E776E0783B0A554DBE7A5316A66BAF85702De63EV) Жилищного кодекса Российской Федерации.

7.4. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

7.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником помещения.

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

7.7. В случае переплаты Собственником помещения средств за работы (услуги) по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника помещения о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный им счет излишне полученных ею средств.

7.8. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.9. Отчуждение помещения новому Собственнику помещения не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для внесения изменений со стороны Собственника по Договору.

7.10. В случаях, установленных законодательством, Договор расторгается в судебном порядке.

**8. Особые условия**

Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

**9. Срок действия Договора**

9.1. Договор заключен на срок 3 года и вступает в действие с \_\_\_. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ года.

9.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

9.3. Управляющая организация, в случаях и порядке, предусмотренных статьей 200 Жилищного кодекса Российской Федерации, осуществляет исполнение обязанностей по содержанию Многоквартирным домом, оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

9.4. Настоящий Договор составлен в количестве экземпляров соответствующих числу Собственников помещений в Многоквартирном доме – по одному экземпляру для каждого Собственника помещения и Управляющей организации. Все экземп­ляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

9.5. Договор составлен на \_\_\_\_\_ страницах и содержит 2 приложениик настоящему Договору, являющихся его неотъемлемой частью.

9.6. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 «Состав и техническое состояние общего имущества Многоквартирного дома» на \_\_ листах;

- Приложение № 2 «Перечень работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома» на \_\_ листах;

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник (и):**  **Для граждан, не являющихся индивидуальным предпринимателем:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  (фамилия, имя, отчество собственника (ов) либо  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ( полное наименование организации-собственника)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Паспортные данные (для собственников граждан):  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_выдан  (номер паспорта)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (указать полное наименование подразделения,  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  выдавшего паспорт либо номер кода подразделения)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес регистрации по месту жительства  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **Управляющая организация:**  Общество с ограниченной ответственностью «Жилищно-эксплуатационное управление»  Юридический адрес: г. Корсаков, ул. Строительная 2-41  ИНН 6504012101,  ОГРН 1146504001599,  Фактический адрес: г. Корсаков, ул. Комсомольская 7а, офис 206.  Банковские реквизиты:  БИК 040813608  ИНН 6504012101,  Корреспондентский счет: 30101810600000000608,  в Дальневосточном банке ОАО «Сбербанка России» г. Хабаровск |

|  |  |
| --- | --- |
| **Для собственников помещений-юридических**  **лиц и индивидуальных предпринимателей:**  ,  Юридический адрес:  Банковские реквизиты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  л/сч. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  р/сч. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  КБК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ОКТМО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  В отделении \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Подписи Сторон:** | |
| **Собственник (и)**:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)  подпись расшифровка подписи  Место печати (для собственников – юридических лиц) | **Управляющая организация:**  \_\_\_\_\_\_\_\_ (Громова О.П.- генеральный директор)      Место печати (для юридических лиц) |

1. \*3 Если исполнение обязательств Собственником-наймодателем жилого помещения в отдельных случаях, установленных законодательством, осуществляется пользователем жилого помещения, то в этих случаях обязательство исполняет пользователь помещения [↑](#footnote-ref-1)
2. \*4 Права, предоставленные Собственнику помещения, вправе также осуществлять наниматели (пользователи помещения, арендаторы) при условии, что Собственник помещения является наймодателем жилого помещения или арендодателем помещения и осуществление таких прав не противоречит и допускается сделкой, совершенной между Собственником–наймодателем жилого помещения либо арендодателем жилого помещения (помещения) и нанимателем (арендатором). [↑](#footnote-ref-2)
3. [↑](#footnote-ref-3)