**ДОГОВОР № К-84**

**оказания жилищных услуг по управлению, содержанию, текущему ремонту**

**многоквартирного дома**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| г. Череповец |  | « »\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2020 г. |

 Общество с ограниченной ответственностью Городская Управляющая Компания «ЖилФонд», именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Полянского Алексея Евгеньевича, действующего на основании Устава, и гражданин РФ\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

г. Череповец, именуемый в дальнейшем «Собственник**»**, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом №84 по улице Краснодонцев, г. Череповец.

**1. Цель Договора**

1.1.Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление надлежащего качества коммунальных услуг собственникам и пользователям, проживающим в таком доме на законных основаниях.

**2. Предмет договора**

2.1. Собственник поручает, а Управляющая организация обязуется в течение срока, указанного в настоящем договоре, за плату выполнять работы и оказывать услуги, связанные с надлежащим содержанием, эксплуатацией, ремонтом общего имущества (по перечню указанному в Приложении № 2 к договору) в многоквартирном доме по адресу: Вологодская область, г. Череповец, ул. Краснодонцев, д. 84, благоустройством земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные объекты недвижимости, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома осуществляется Управляющей организацией на основании отдельного решения собственников помещений многоквартирного жилого дома[[1]](#footnote-1).

**3. Общие положения**

3.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленного протоколом № \_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,сроком на 1 (один) год.

3.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

**4. Обязанности сторон.**

**4.1. Управляющая организация обязуется:**

4.1.1. Приступить к управлению многоквартирным домом и осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ[[2]](#footnote-2).

4.1.2. Обеспечивать за плату управление, содержание и ремонт общедомового имущества многоквартирного жилого дома по перечню, утвержденным сметам, в пределах денежных средств, внесенных Собственниками.

4.1.3. Устранять за свой счет все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющей организации об этом известно или в случае получения заявки на их устранение.

4.1.4. Своими силами либо с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимый уровень подготовки, оборудование, а в случай необходимости – сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.1.5. Обеспечить ведение учета выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома и уборке прилегающей территории путём оформления актов выполняемых работ и услуг с частотой не менее одного раза в месяц и актов выполненных текущих ремонтов ОИ с обязательным участием председателя и уполномоченных членов Совета дома МКД. В случае не предоставления услуги или подтверждающих актов (или прочих документов) на выполненные услуги или работы, производится перерасчет стоимости этой услуги или работы согласно установленной расценки в Приложении № 4.

4.1.6. Участвовать в проверках и обследованиях общего имущества многоквартирного жилого дома, а также в составлении актов по фактам предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества либо с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

4.1.7. Выставлять счет-извещение самостоятельно либо через специализированную организацию, осуществляющую расчетно-кассовое обслуживание на оплату оказанных услуг не позднее 5 числа месяца, следующего за расчетным.

4.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, осуществлять контроль над устранением недостатков. Не позднее 10 рабочих дней с момента получения заявления, жалобы информировать заявителя о принятом решении. В случае запроса и сбора дополнительных материалов, необходимых для рассмотрения жалобы, заявления, указанный срок рассмотрения продлевается до 30 дней.

4.1.9. На основании заявки Собственника направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме или помещению Собственника или совета МКД.

4.1.10. За 30 дней до даты предоставления платежных документов (счетов-извещений), информировать Собственников помещений об изменении размера платы на услуги, предоставляемые по настоящему договору, на основании протокола решения общего собрания собственников, а также о порядке и форме оплаты услуг[[3]](#footnote-3)

4.1.11. По решению общего собрания собственников помещений Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общедомовым имуществом многоквартирного жилого дома в интересах Собственников помещений, а также представляет его интересы в иных случаях.

4.1.12. При получении предписаний от контролирующих и надзорных органов, выполнять указанные предписания в установленные сроки при наличии необходимого количества денежных средств на лицевом счете многоквартирного жилого дома для выполнения данных работ.

При отсутствии денежных средств в количестве, необходимом для выполнения ремонтных работ, в течение 15 рабочих дней информировать собственников помещений о необходимости определения источника финансирования для выполнения работ путем размещения информации в общедоступном месте, либо путем направления в адрес уведомления уполномоченного представителя собственников помещений, либо председателя совета дома.

В случае непринятия решения в установленный срок, штрафные санкции, предъявленные в ходе проведения контрольно-надзорных мероприятий к Управляющей организации, оплачиваются из средств лицевого счета многоквартирного жилого дома.

4.1.13. Управляющая организация обязуется информировать Совет многоквартирного дома или собственников помещений о необходимости выполнения ремонтных работ текущего или капитального характера, собственник помещения в свою очередь обязуется принять решение о производстве работ и определении источника финансирования.

В случае не принятия решения в установленный срок, материальный вред, причиненный вследствие невыполнения или несвоевременного выполнения, выше упомянутых работ оплачивается из средств лицевого счета многоквартирного жилого дома.

4.1.14.Проводить мероприятия по взысканию с должников денежных средств в рамках законодательства Российской федерации. В случае необходимости привлекать на договорной основе сторонние организации, для оказания юридических услуг по взысканию задолженности с физических и юридических лиц.

4.1.15. Производить перерасчет оплаты жилищных услуг в порядке, установленных действующим законодательством РФ.

4.1.16. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений в многоквартирном доме. Принимать в порядке и сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг, сообщения потребителей о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, - также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя.

4.1.17. УО оплачивает штрафы и компенсации за ненадлежащее исполнение своих обязательств из положительной разницы между суммарными доходами и затратами на производство или приобретение, хранение, транспортировку, услуг, а именно прибыль.

**4.2. Собственник обязуется:**

4.2.1. Ежемесячно до 20 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, своевременно и в полном объеме производить оплату платежей, указанных в пункте 6.1. настоящего договора за предоставленные услуги по платежному документу, выставляемому Управляющей организацией. За несвоевременную оплату жилищных услуг начисляются пени[[4]](#footnote-4)

4.2.2. Предоставлять Управляющей организации в период с 23-го по 25-е число текущего месяца показания индивидуальных приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.2.3. Не позднее 3(трех) рабочих дней предоставлять Управляющей организации сведения:

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении совместно с Собственником, о возникновении или прекращении права на льготы, необходимости перерасчета за перерывы в поставке коммунальных услуг либо поставку коммунальных услуг ненадлежащего качества, о передаче помещения во владение и (или) пользование третьим лицам;

- о прекращении права собственности на помещение и (или) его долю;

- об установке приборов учета коммунальных услуг (в том числе их замены, истечения срока поверки).

4.2.4.Соблюдать Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, иные установленные законодательством Правила, регулирующие правоотношения в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Соблюдать Правила пожарной безопасности, Правила эксплуатации оборудования МКД.

4.2.5.Избрать Совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме[[5]](#footnote-5)

4.2.6. Своевременно сообщать Управляющей организации обо всех выявленных неисправностях в работе инженерных сетей общего пользования, на конструктивных элементах многоквартирного жилого дома и прилегающей территории, а также других существенных обстоятельствах, которые могут отразиться на качестве оказания услуг и выполнения работ по настоящему договору в письменном или ином доступном виде.

4.2.7. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ, при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения, руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами (согласование или информирование, в том числе с Управляющей организацией). Самостоятельно вывозить строительный и крупногабаритный мусор, образовавшийся в результате проведения таких работ. В случае невозможности самовывоза строительного мусора, оплачивать данную услугу Управляющей организации по отдельному договору. При проведении ремонтных работ в помещениях квартиры выполнить съемные конструкции, позволяющие обеспечить беспрепятственный доступ к инженерным сетям, в случае прохождения их в технологических шахтах.

4.2.8. Обеспечить допуск в жилые и нежилые помещения работников Управляющей организацией и специалистов иных организаций (при наличии удостоверений установленного образца), имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, газоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения для осмотра инженерного оборудования конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией в заранее согласованное время, а для ликвидации аварии - в любое время.

4.2.9. Обеспечивать сохранность пломб на приборах учета, установленных в жилых (нежилых) помещениях и местах общего пользования.

4.2.10. Своевременно за свой счет производить текущий ремонт занимаемого помещения, устранять за свой счет повреждения помещения, а также производить ремонт либо замену неисправного санитарно-технического или другого оборудования в границах эксплуатационной ответственности.

4.2.11. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования.

4.2.12. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, общих лоджий и балконов.

4.2.13.В случае длительного отсутствия, в целях недопущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения, а также газового оборудования).

4.2.14. Использовать жилое (нежилое) помещение, общее имущество в многоквартирном доме и прилегающую территорию в соответствии с их прямым назначением, без ущемления прав других граждан.

4.2.15. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и теплоснабжения.

4.2.16. Исполнять решения общего собрания собственников помещений.

4.2.17. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ

**5. Права сторон**

**5.1. Собственник вправе:**

5.1.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном действующим законодательством порядке.

5.1.3.Направлять в адрес Управляющей компании претензии и замечания по выполненным работам, в том числе по перечню первоочередных работ и услуг.

5.1.4. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору.

5.1.5.Вносить предложения об организации внеочередного собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома.

5.1.6. Требовать возмещения материального ущерба, возникшего из-за неисполнения принятых на себя обязательств Управляющей организацией и подрядных организаций в соответствии с настоящим договором и законодательством РФ.

5.1.6.1. Ущерб оплачивается согласно п. 4.1.17 настоящего договора.

5.1.7. Знакомиться с отчетом Управляющей организацией о выполнении условий настоящего договора.

**5.2. Собственник не вправе:**

5.2.1.Устанавливать, подключать и использовать без согласования с Управляющей организацией регулирующую и запорную арматуру; электробытовые приборы мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовых электрических сетей.

5.2.2.Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

5.2.3.Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы отопления). Переоборудовать внутренние инженерные сети без согласования с Управляющей организацией, проектными организациями в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Осуществлять внесение изменений в техническую документацию жилого помещения в установленном законодательством порядке.

5.2.4.Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учёта и осуществлять действия, направленные на искажения их показаний или повреждение приборов.

5.2.5. Принимать решения на общем собрании собственников многоквартирного дома, которые приносят убытки УО, и могут в дальнейшем стать основанием для банкротства УО.

**5.3. Управляющая компания вправе:**

5.3.1.Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору, осуществлять все виды капитального ремонта многоквартирного дома своими или привлеченными силами с правом выбора подрядной организации.

5.3.2. В случае не предоставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты согласно действующему законодательству.

5.3.3. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

5.3.4. Требовать от Собственников помещений своевременного и полного внесения платы за оказываемые услуги и выполняемые работы.

5.3.5.Требовать соблюдения правил действующего законодательства РФ, регулирующих порядок содержания и использования жилого (нежилого) помещения, общего имущества дома, прилегающей территории.

5.3.6.Требовать предоставления допуска в жилое (нежилое) помещение, в заранее согласованное с пользователями помещений время работников Управляющей организацией, а также специалистов иных организаций (при наличии удостоверения установленного образца), имеющих право на проведение работ на инженерном оборудовании дома, а также контроля за их эксплуатацией общего имущества многоквартирного жилого дома, а для ликвидации аварий - в любое время.

5.3.7.Самостоятельно в аварийных ситуациях определять перечень первоочередных работ и услуг по настоящему договору.

5.3.8. В судебном порядке взыскать с Собственников помещений материальный ущерб, причиненный в результате ненадлежащего исполнения Собственниками помещений своих обязательств по настоящему договору, в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.3.9. При наложении предписания от государственных органов по заявлению от собственника помещения Управляющая организация может при согласовании с Советом многоквартирного дома, принимать решение о проведении ремонтных работ или других технических мероприятий, в том числе при подготовке многоквартирного жилого дома к сезонной эксплуатации, если это подтверждено результатами проверок контролирующих и надзорных органов с составлением соответствующих документов и требованиями специализированных организаций, Администрации города Череповца и Вологодской области.

5.3.11. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с Жилищным кодексом РФ к компетенции общего собрания собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес собственников помещений предложение о проведении внеочередного собрания собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего обращения в общедоступном месте, утвержденном на общем собрании собственников помещений.

5.3.12. Если в течение 15 рабочих дней после выполнения работ по текущему ремонту, председатель или совет дома намеренно затягивают с подписанием актов выполненных работ по текущему ремонту, то управляющая организация вправе создать комиссию из сотрудников УО, при необходимости привлечь подрядную организацию и без согласования с Собственниками помещений принять решение об оплате выполненных ремонтных работ при наличии сметы, проверенной государственным учреждением, при наличии акта от комиссии.

5.3.13. Принимать участие в общих собраниях Собственников без права голосования.

5.3.15. Исполнять взятые на себя обязательства по настоящему договору, как собственными силами, так и посредством подрядных организаций.

5.3.16. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим договором, в соответствии с утвержденным управляющей организацией прейскурантом.

5.3.17. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и настоящим договором.

5.3.18. Управляющая компания вправе не раскрывать информацию, составляющую коммерческую тайну.

**6. Цена договора и порядок расчетов**

6.1. Собственник производит оплату в рамках договора за следующие услуги:

-коммунальные услуги по содержанию ОИ МКД (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, электроснабжение, водоотведение);

- содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;

- управление многоквартирным домом.

6.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организацией и информации о техническом состоянии общего имущества. Размер ежемесячных платежей за содержание и ремонт жилого/ нежилого помещения на момент заключения настоящего договора за 1 кв.м. жилой/нежилой площади дома указан в Приложении №4к настоящему договору.

6.3. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью работ и услуг по управлению многоквартирным домом, по содержанию и текущему ремонту общего имущества на момент заключения договора в Приложении №4 которое является неотъемлемой частью договора.

6.4. Плата за коммунальные услуги на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может вноситься, непосредственно в адрес ресурсоснабжающих организаций, может вноситься через отделения Сбербанка РФ.

6.5. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета, рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления города Череповца в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6.8. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему договору устанавливается до 20 числа месяца, следующего за расчетным.

6.9. Перечень услуг и работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома ежегодно утверждается общим собранием Собственников помещений либо Советом дома при утверждении плана работ и услуг Управляющей организации на очередной год и определении размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организации. Указанный перечень после его утверждения общим собранием Собственников помещений становится неотъемлемой частью настоящего договора.

6.10. Оплата выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг, не предусмотренных настоящим договором, осуществляется по дополнительному соглашению.

6.11. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией работ и услуг, не урегулированных настоящим договором, в том числе возникших по объективным причинам, вызванным аварийными ситуациями, происшедшими не по вине Управляющей организации, оплачиваются собственниками дополнительно. Решение о проведении работ и услуг принимаются на общем собрании собственников помещений. Оплата производится каждым собственником пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом.

6.12. Акты выполненных работ, подписываются представителем Управляющей организации с одной стороныи членами совета дома или председателем совета многоквартирного дома, с другой стороны. В случае, если в жилом многоквартирном доме не выбран совет дома, то акты выполненных работ имеет право подписать любой собственник помещения, расположенного в данном доме. Работы считаются принятыми и денежные средства подлежат списанию, если в течение 15 рабочих дней после предоставления актов выполненных работ, со стороны собственников помещений письменном виде не поступило обоснованных претензий о качестве, либо объемах произведенных работ.

6.13. Денежные средства, поступающие от использования общедомового имущества, Управляющая организация по согласованию с советом дома направляет на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома.

6.14. Не использование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за содержание общего имущества.

6.15. Не использование помещений не является основанием для невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации. Перерасчет платы по услуге «Управление многоквартирным домом» не производится.

**7. Ответственность сторон**

**7.1. Ответственность Управляющей организации:**

7.1.1. За неисполнение исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, в порядке, установленном действующим законодательством РФ, управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Собственников помещений, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязательств по настоящему договору, а также вследствие действия непреодолимой силы (форс-мажор).

7.1.2. Управляющая организация не несёт ответственности за все виды ущерба, возникшие не по его вине или не по вине его работников.

7.1.3. Управляющая организация не несёт ответственности за ущерб, причинённый Собственнику помещения или третьим лицам вследствие неисправностей или аварий, произошедших на оборудовании или сетях ресурсоснабжающих и транспортирующих (передающих) коммунальный ресурс организаций, за границей ответственности управляющей организации.

7.1.4. Управляющая организация не несет ответственность за наличие задолженности собственников (нанимателей) помещений по оплате коммунальных услуг перед ресурсоснабжающей организацией.

7.1.5. Управляющая организация не несет ответственность, в случае если Собственниками помещений не принято решение о выполнении ремонтных работ, либо в случае отсутствия денежных средств на лицевом счете многоквартирного жилого дома для выполнения работ по текущему и капитальному ремонту.

**7.2. Ответственность Собственника помещения**

7.2.1. Собственник помещения несет ответственность за несвоевременную оплату оказываемых Исполнителем услуг в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2.2. Собственники помещений несут ответственность за несвоевременную оплату коммунальных услуг перед ресурсоснабжающими организациями.

7.2.3. В случае неисполнения Собственниками помещений обязательств по выполнению ремонтных работ, принадлежащего ему на праве собственности помещения, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственники помещений несут ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за ущерб, причиненный вследствие подобных действий, в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2.4. Собственники помещений не обеспечившие по своей вине допуск работников Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут ответственность за ущерб, причиненный вследствие подобных действий перед Управляющей организации и третьими лицами в соответствии с законодательством РФ.

7.2.5.Вина Собственников помещений в неисполнении заявок по причине их отсутствия в момент посещения работников Управляющей организации и специалистов иных организаций должна быть подтверждена актом за подписью 2-х собственников помещений того же подъезда, с указанием фамилии, имени и отчества, адреса и времени посещения. В случае, если работы связаны с обслуживанием общего имущества всего дома, то подпись может принадлежать 2-м собственникам помещений этого многоквартирного жилого дома.

7.2.6. Возмещение ущерба третьим лицам, возникшего вследствие выхода из строя электрооборудования внутридомовых электрических сетей по причине использования собственниками помещений, не сертифицированных электробытовых приборов или приборов повышенной мощности без соответствующего разрешения, производится лицом, использующим приборы повышенной мощности без разрешения.

7.2.7. В случае если Собственник помещения, совершивший виновные действия, причинившие убытки или ущерб состоянию, или сохранности общего имущества многоквартирного жилого дома не установлен, возмещение ущерба производится за счет средств лицевого счета дома.

7.2.8. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг.

7.2.9. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

7.2.10.Собственники помещений несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ за несоблюдение правил пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами, а также за установку самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, общих лоджий и балконов, а также за санитарное содержание мест общего пользования.

**8. Взаимодействие Собственников помещений и Управляющей организации**

8.1. Собственник помещения взаимодействует с Управляющей организации по вопросам настоящего договора лично или через председателя совета многоквартирного дома, избранного решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме.

8.2. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания Собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес Собственников предложение о проведении внеочередного собрания Собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организация соответствующего обращения к Собственникам помещений в определенном общим собранием собственников помещений месте в многоквартирном доме.

**9. Срок действия и порядок расторжения договора**

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами.

9.2. Настоящий договор заключен сроком на 1 (один) год с правом пролонгации повторно на тот же срок.

9.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении или изменении условий настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, такой договор считается продленным на тех же условиях, на тот же срок.

9.4. Договор может быть расторгнут:

- по инициативе Управляющей организации, в случае нарушений со стороны собственников существенных условий договора;

- по инициативе Управляющей организации, если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для его использования по назначению.

- по инициативе Управляющей организации, если на общем собрании собственников многоквартирного дома не принято решение о повышении тарифа на процент инфляции на следующий календарный год, установленный Центральным Банком Российской Федерации.

- по инициативе Управляющей организации, если более 10 процентов от числа собственников помещений МКД нарушают условия п. 6.1 настоящего договора.

- по инициативе собственников, если на общем собрании собственников многоквартирного дома принято решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.[[6]](#footnote-6)

9.5. В случае досрочного расторжения настоящего договора[[7]](#footnote-7) Управляющая организация вправе от Собственников помещений потребовать возмещения расходов, понесенных им в связи с исполнением обязательств по настоящему договору до момента расторжения. Уведомление о расторжении договора Собственники помещений обязаны направить за 30 дней до даты расторжения.

В случае досрочного расторжения настоящего договора Собственники помещений обязуются оплатить задолженность за оказываемые и выполняемые Управляющей организация услуги и работы.

**10. Форс-мажор**

10.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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

10.3. Сторона, не имеющая возможности выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

**11.Прочие условия**

11.1. Все приложения к настоящему договору, а также дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленным настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

11.2. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров. В случае, если указанные споры и разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11.4. При подписании настоящего договора, стороны договора исходят из того, что Собственник и совместно проживающие с ним лица (в том числе члены его семьи), ознакомлены с правилами пользования жилым помещением, пожарной безопасности, содержания общего имущества, эксплуатации существующих в многоквартирном доме инженерных систем и коммуникаций.

11.5. Неотъемлемой частью настоящего договора являются Приложения:

**-Приложение № 1** -перечень общего имущества многоквартирного жилого дома;

**-Приложение № 2 -** состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома;

**-Приложение№3** -перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома.

**-Приложение №4** - структура платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

**12. Адреса и реквизиты сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| Управляющая организация: Общество с ограниченной ответственностью Городская Управляющая Компания **«ЖилФонд»**Адрес: г.Череповец, ул.Краснодонцев, д.7/43, оф.27Тел.: 8(202) 62-32-29Тел.: 8 (202) 62-87-65**ОГРН:** 1163525102223**Название банка Филиал № 7806 Банка ВТБ (ПАО) Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ** **БИК Банка 044030707** **К/с 30101810240300000707** **ИНН 3528264832** **КПП 352801001** **Р/с 40702810830600006481** | **Собственник**: |
| Фамилия: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Имя : | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Отчество: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Паспорт: | Серия  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Выдан: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Дата выдачи | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Генеральныйдиректор: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**А.Е. Полянский** | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

1. часть 2,3 ст. 158 Жилищного кодекса РФ [↑](#footnote-ref-1)
2. ПРИКАЗ Минстроя РФ от 25.12.2015 N 938/пр "ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОРЯДКА И СРОКОВ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В РЕЕСТР ЛИЦЕНЗИЙ СУБЪЕКТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 08.04.2016 N 41716) [↑](#footnote-ref-2)
3. часть 13 статьи 155 Жилищного кодекса РФ. [↑](#footnote-ref-3)
4. Федеральный Закон от 03.11.2015 №307-ФЗ. [↑](#footnote-ref-4)
5. статья 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации. [↑](#footnote-ref-5)
6. п.8 ст.162 Жилищного кодекса РФ [↑](#footnote-ref-6)
7. Глава 29 Гражданского кодекса РФ [↑](#footnote-ref-7)