**ПРОЕКТ**

**ДОГОВОР №\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**на управление, содержание и текущий ремонт многоквартирного дома**

**по адресу:**

пгт. Нижний Одес «01»\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «МЕГАПОЛИС»,** в лице **директора** Репичевой Любови Викторовны**,** действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Исполнитель»**, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемый в дальнейшем **«Заказчик»**, с другой стороны, в соответствии с Протоколом общего собрания собственников многоквартирного дома (далее МКД) № \_\_\_\_\_ по ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, пгт. Нижний Одес, Республика Коми от\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 г. № \_\_\_, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **Общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников помещений на условиях, согласованных с Исполнителем, с целью Управления Многоквартирным домом, обеспечения прав Собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством Российской Федерации пределах, распоряжению общим имуществом.

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в соответствии с Жилищным кодексом федеральными законами, а также изданными в соответствии с ними указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами федеральных органов исполнительной власти, принятыми законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

1.3. Заказчик владеет жилым помещением (далее по договору – Помещение), общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_кв.м., адрес объекта: Республика Коми, пгт. Нижний Одес**,** ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_, МКД № \_\_\_\_, кв.**\_\_\_\_\_**, на основании Свидетельства о государственной регистрации серии\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года и Свидетельства о государственной регистрации серии \_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года.

**2. Предмет Договора**

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Предметом настоящего Договора является оказание Исполнителем по заданию Заказчика помещений в многоквартирном доме, в течение согласованного срока за плату услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг холодное водоснабжение; горячее водоснабжение; водоотведение; отопление, электроснабжение, в том числе и коммунальные услуги на общедомовые нужды собственникам помещений в многоквартирном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, в случае если иной порядок предоставления коммунальных услуг не предусмотрен решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, определяется из состава общего имущества, утвержденного собственниками помещений, и включает в себя только имущество в части которого выполняются работы и оказываются услуги и указан в Приложении № 1. Его характеристики отражены в Акте приема-передачи общего имущества многоквартирного дома в управление по форме, указанной в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.4. Исполнитель оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в границах эксплуатационной указанной в Приложении №3 и в соответствии с перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме выполняемых за счет платы на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома с периодичностью выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома с планово-договорной стоимостью работ приведенном в Приложении № 4 к настоящему договору.

2.5. Контроль Заказчиком исполнения договорных обязательств Исполнителем по санитарному содержанию дома и придомовой территории, техническому содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, с фиксированием в случае установления факта оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством в установленном порядке соответствующими актами, а также подписание актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном домепо форме указанной в Приложении № 5 осуществляет уполномоченное собственниками лицо в порядке установленном нормативно - правовыми актами регламентирующими деятельность в сфере жилищно-коммунального хозяйства, в порядке установленном пунктом 5 настоящего Договора и соглашением о взаимодействии с Советом многоквартирного дома являющимся Приложением № 9 настоящего Договора**.**

2.6. Исполнитель оказывает информационное и методическое содействие Заказчику в проведении капитального ремонта многоквартирного дома в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ, иными принятыми в соответствии с Жилищным кодексом федеральными законами, а также изданными в соответствии с ними указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами федеральных органов исполнительной власти, принятыми законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

 Выполнение мероприятий, связанных с проведением капитального ремонта многоквартирного дома регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору.

2.7. Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя следующие обязательства:

2.7.1. Осуществлять выбор подрядных и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от собственного имени, но за счет Заказчика, без предварительного согласования с Заказчиком.

2.7.2. В пределах финансирования, осуществляемого Заказчиком, выполнять работы по капитальному ремонту (при наличии целевых средств) самостоятельно в полном объеме или частично либо путем заключения от собственного имени, но за счет Заказчика договоров с подрядными организациями на отдельные виды работ по капитальному ремонту.

2.7.3. Осуществлять контроль и требовать исполнения договорных обязательств подрядными и прочими организациями.

2.7.4. Осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

2.7.5. Осуществлять начисление, сбор, расщепление и перерасчет обязательных и иных платежей Заказчика с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

2.7.6. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств Подрядчиками, принимать участие в составлении соответствующих актов.

2.7.7. Составлять акты по фактам причинения вреда имуществу Заказчика.

2.7.8. Подготавливать предложения и экономические расчеты по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, ремонта в том числе текущего (капитального), модернизации, увеличения и реконструкции общего имущества на очередной период.

2.7.9. Осуществлять расчеты размеров платежей за жилищно-коммунальные услуги для Заказчика и иных потребителей жилищно-коммунальных услуг.

2.7.10. Осуществлять принятие, ведение и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом (в случае получения ее от Заказчика), внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

2.7.11. Осуществлять прием и рассмотрение обоснованных (касающихся взятых Исполнителем обязательств) обращений и жалоб Заказчика.

2.7.12. Осуществлять выдачу справок и иных документов в пределах своих полномочий.

2.7.13. Определять перечень мероприятий по ресурсосбережению и обеспечивать их реализацию.

2.7.14. В соответствии с п.2.1 информировать Заказчика, лиц, пользующихся их помещениями, муниципальные и надзорные органы о незаконных перепланировках и переустройстве помещений, в случае если Исполнителю стало известно о таких фактах.

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

2.8. Заказчик передает, а Исполнитель принимает права по пользованию и частичному распоряжению общим имуществом/элементами общего имущества (в т. ч. инженерным оборудованием) для реализации настоящего Договора. Общее имущество/элементы общего имущества, бывшие в использовании и оставшиеся после производства ремонтных работ (в т.ч. в результате замены на новые) могут быть использованы по усмотрению Исполнителя.

2.9. Настоящий Договор является договором смешанного вида.

**3. Права и обязанности Сторон**

***3.1. Исполнитель обязан:***

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Заказчика в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов, решениями, принятыми на общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.2. Оказывать услуги по санитарному содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Приложениями к настоящему Договору в объеме принятых обязательств в соответствии с перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме выполняемых за счет платы на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома с периодичностью выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома с планово-договорной стоимостью работ и в пределах финансирования утвержденного собственниками помещений многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома на протяжении всего периода времени до принятия очередного перечня. В случае установления факта оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством, зафиксированного в установленном порядке соответствующим актом Исполнитель обязан устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Заказчику помещений, а также членам семьи Заказчика, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Заказчика в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными законодательством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе: холодное водоснабжение; горячее водоснабжение; водоотведение; отопление, электроснабжение в том числе и коммунальные услуги на общедомовые нужды, в случае если иной порядок не предусмотрен решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.4. В целях предоставления коммунальных услуг, в том числе и коммунальные услуги на общедомовые нужды, в случае если иной порядок не предусмотрен решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, от своего имени, но в интересах и за счет Заказчика заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль над соблюдением условий договоров с РСО, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.6. Принимать от Заказчика плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также плату за управление многоквартирным домом, коммунальные услуги в том числе и коммунальные услуги на общедомовые нужды, в случае если иной порядок не предусмотрен решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, локализовать аварии, а также выполнять заявки Заказчика, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.8. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от собственников или ранее управляющей организации, в соответствии с актом приема-передачи, вносить в техническую документацию изменения (при наличии решения общего собрания собственников о финансировании таких изменений). По требованию Заказчика в порядке, установленном соглашением о взаимодействии с Советом многоквартирного дома знакомить их с содержанием указанных документов.

3.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Заказчика, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.10. Информировать Заказчика о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в соответствии с действующим законодательством, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома и иных местах общего пользования.

3.1.11. Информировать в письменной форме в платежном документе (или путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома и иных местах общего пользования) Заказчика об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества пропорционально его доле в общем имуществе Многоквартирного дома, за 30 календарных дней до даты выставления платежных документов по новым ценам.

3.1.13. Обеспечить Заказчика информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в местах общего пользования многоквартирного дома.

3.1.14. Принять в эксплуатацию общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.15. Согласовать с Заказчиком время доступа в помещение не менее, чем за три дня (кроме аварийных ситуаций) до начала проведения работ любым способом как устным, так и письменным.

3.1.16. Проинформировать Заказчика об истечении сроков эксплуатации и техническом состоянии общего имущества по средствам направления совету многоквартирного дома и размещению на сайте Исполнителя, расположенному по адресу http://gkh-odes.ru/. Форма Акта сезонного (весеннего/осеннего) осмотра общего имущества многоквартирного дома указана в Приложении № 7 к Договору.

3.1.17. По требованию Заказчика производить сверку платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.18. Предоставлять Заказчику письменный отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала, следующего за отчетным годом, путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ и на сайте Исполнителя в объеме и сроки, установленные действующим законодательством. Форма отчета о выполнении обязательств по Договору управления указана в Приложении № 6 устанавливается уполномоченным государственным органом в виде информации, подлежащей раскрытию управляющей организацией.

3.1.19. На основании письменной заявки Заказчика, направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению (ям) Заказчика.

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

3.1.21. Предоставлять Заказчику посредством размещения в почтовых ящиках соответствующего Помещения, иным возможным образом, или размещать в электронной форме в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «Система»), платежные документы (квитанции) для внесения Платы за услуги Исполнителя и оплаты задолженности, не позднее 10-го (десятого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.22. Уведомлять Заказчика об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах многоквартирного дома, на интернет сайте Исполнителя, а также способами, указанными в п.8.1 настоящего Договора.

3.1.23. Предоставлять уполномоченным Заказчиком лицам по их письменным запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил (Полномочия представителя подтверждаются в установленном законом порядке).

3.1.24. За тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в многоквартирном доме, одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

***3.2. Исполнитель вправе:***

3.2.1. Самостоятельно определить или корректировать порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, в том числе и по текущему ремонту необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Заказчика и ее производственных возможностей, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии (свидетельства) и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

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

3.2.3.В случае несоответствия данных, имеющихся у Исполнителя, информации, предоставленной Заказчиком, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству, в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

3.2.3. Взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.4. При необходимости проведения капитального ремонта, Исполнитель информирует Совет дома. По письменному запросу выносит предложение Совету дома (либо иному уполномоченному собственниками помещений органу управления МКД /лицу) о проведении капитального ремонта. В предложении могут быть указаны: необходимый объем работ по капитальному ремонту; общая стоимость работ по капитальному ремонту; сроки проведения работ по капитальному ремонту; порядок финансирования капитального ремонта; сроки возмещения расходов Исполнителю на капитальный ремонт и размеры их оплаты Заказчиком; прочие, связанные с проведением капитального ремонта условия.

3.2.5. В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества в многоквартирном доме, а также для обеспечения исполнения нормативных требований к содержанию и эксплуатации многоквартирного дома, при выдаче решений, предписаний контролирующих и (или) надзорных органов а также возникновении ситуаций, требующих проведения неотложных работ и услуг (и текущего, и капитального характера), перераспределять имеющиеся средства и выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием собственников помещений по своему усмотрению в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

Исполнитель также имеет право, выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества от Заказчика.

3.2.6. Распоряжаться средствами, полученными за счет экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, минимизация затрат, перерасчеты платежей, корректировка платежей и др.), до конца финансового года и при составлении сметы расходов на последующий год/период могут направляться на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту, оплату работ по капитальному ремонту, компенсацию инвестированных Исполнителем в общее имущество средств, возмещение убытков по актам вандализма, ликвидаций аварий.

3.2.7. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества (для временного хранения инструментов, материалов, нахождения работников и т.п.). Использование помещений может осуществляться Исполнителем, либо подрядными организациями, находящихся в договорных отношениях с Исполнителем.

3.2.8. Требовать доступа в жилое или нежилое помещение Заказчика в заранее согласованные с ним сроки для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое время суток).

3.2.9. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям без согласования с Заказчиком.

3.2.10. По решению общего собрания Собственников инвестировать средства в общее имущество с их последующим возмещением Заказчиком,в согласованные с Исполнителем сроки и в полном объеме.

3.2.11. В соответствии с Планом текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 8) ежегодно подготавливать предложения Заказчику по проведению работ по ремонту и расчет расходов на их проведение.

3.2.12. По письменному запросу Совета дома подготавливать предложения по минимизации затрат на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

***3.3. Заказчик обязан:***

3.3.1. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.3. Предоставить Исполнителю копию документов подтверждающих права собственности на помещения или иные основания пользования помещением, копию кадастрового паспорта на занимаемое помещение, информацию о количестве и лицах, пользующихся помещением совместно с Заказчиком.

3.3.4. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Выгул животных производить в специально установленных органами местного самоуправления местах. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы не выгуливать животных на придомовых территориях в местах общего пользования.

 3.3.5. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств.

3.3.6. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыва- и пожароопасные вещества, и предметы. Не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

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

3.3.8. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Исполнителю.

3.3.9. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги в том числе и коммунальные услуги на общедомовые нужды, в случае если иной порядок не предусмотрен решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, с учетом количества всех потребителей услуг, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятые в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.3.10. В случае временного отсутствия или при не использовании помещения(й) в многоквартирном доме, сообщать Исполнителю свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Заказчика при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.11. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей, без согласования с Исполнителем;

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

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг, без согласования (письменного уведомления) Исполнителя, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Заказчика и их оплаты;

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

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений, конструкций строения, общего имущества многоквартирного дома, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном действующим законодательством РФ порядке;

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

ж) не создавать повышенного шума в жилых/нежилых помещениях и местах общего пользования, не допускать курения в местах общего пользования многоквартирного дома (подъезд, лестничные клетки и пр.);

з) информировать Исполнителя о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, в случае если проведение указанных работ требует специального разрешения, предоставить его Исполнителю по его требованию.

3.3.12. Не производить складирование твердых коммунальных отходов и строительного мусора в местах общего пользования, на площадках оборудованных для сбора твердых коммунальных отходов и на придомовой территории.

При проведении Заказчиком работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.13. Обеспечивать доступ представителей Исполнителя в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, конструктивных элементов помещения, для выполнения необходимых ремонтных работ, снятия показаний приборов учета и выполнения услуг по обслуживанию указанного имущества, в заранее согласованное с Исполнителем время, а работников аварийных служб - для ликвидации аварий в любое время.

3.3.14. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета коммунальных услуг. В случае неисправности индивидуальных приборов учета (в т.ч. истечение сроков поверки) расчет платы за коммунальные услуги осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

3.3.15. Сообщать Исполнителю о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.16. Избрать на общем собрании собственников помещений Совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме, и из числа членов совета многоквартирного дома избирать председателя совета многоквартирного дома для представления интересов всех собственников помещений перед Исполнителем.

3.3.17. Ежеквартально но с 05 по 10 число месяца, следующего за отчетным согласовав с исполнителем дату и время обязан приступить к приемке оказанных Исполнителем услуг и (или) выполненных работ по содержаниюи ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполненного этапа работв соответствии с положениями п.5 настоящего Договора

Сдача результата работ Исполнителем и приемка его **председателем совета МКД** либо избранным на общем собрании и уполномоченным лицом оформляются актом (Приложение № 5), подписанным обеими сторонами. При отказе одной из сторон от подписания акта без приложения мотивированных возражений и подтверждающих возражения документов оформленных в установленном порядке, в нем делается отметка об этом, и акт подписывается другой стороной.

3.3.18. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов.

***3.4. Заказчик имеет право:***

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Исполнителем его обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме.

В случае установления факта оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством в порядке, установленном действующим законодательством и соглашением о взаимодействии с Советом многоквартирного дома осуществлять контроль за выполнением Исполнителем его обязательств по настоящему Договору с обязательным оформлением соответствующих актов, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.3. Требовать от Исполнителя возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Исполнителем своих обязанностей по настоящему Договору, в пределах финансирования установленного решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

3.4.4. Поручать вносить платежи по настоящему Договору арендатору/ нанимателю по договору коммерческого найма данного помещения в случае сдачи его в аренду/ коммерческий найм.

3.4.5. Если до расторжения настоящего договора в многоквартирном доме был выполнен капитальный ремонт, при проведении которого Исполнитель частично или в полном объеме инвестировал в работы и в материалы по проведению капитального ремонта собственные средства, а Заказчик не возместил в полном объеме Исполнителю затраты на проведение работ по капитальному ремонту, то последний обязан вернуть Исполнителю разницу между выплаченными им средствами на капитальный ремонт и стоимостью фактически выполненного ремонта в части, пропорциональной доле Заказчика в праве общей собственности на общее имущество, единовременным платежом по дополнительному соглашению.

3.4.6. Контролировать через Совет дома и председателя Совета дома качество предоставляемых Исполнителем услуг по содержанию и ремонту общей долевой собственности многоквартирного дома и коммунальных услуг.

3.4.7. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

**4. Цена Договора и порядок расчетов**

4.1. Размер платы за жилое помещение для «Заказчика» регулирующийся статьей 156 Жилищного кодекса РФ включающий в себя плату: за работы и услуги по санитарному содержанию многоквартирного дома и придомовой территории, техническому содержанию и ремонту общего имущества, вывозу твердых коммунальных отходов, за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, (Приложение № 4 к настоящему договору) утверждаются на очередном общем собрании собственников помещений многоквартирного дома в соответствии с предлагаемым Исполнителем и утвержденным собственниками помещений в многоквартирном доме перечнем работ, не менее чем на один год и является единым для собственников жилых и нежилых помещений.

4.2. Цена Договора на момент его подписания определяется общим собранием Собственников (Приложение № 4 к настоящему договору) как сумма оплаты за:
- работы (услуги) по содержанию общего имущества МКД;

- работы (услуги) по управлению многоквартирным домом;

- работы (услуги) по ремонту общего имущества;

- работы (услуги) по вывозу твердых коммунальных отходов;

и дополнительно

- работ по текущему ремонту (расходы на работы по восстановлению (ремонту) частей многоквартирного дома потерявших в процессе эксплуатации функциональную способность до их нормативного технического состояния по годам), в соответствии с утвержденным планом (Приложение №8);

а в случае заключения договоров с поставщиками ресурсов, необходимых для предоставления коммунальные услуги по электроснабжению, отоплению, горячему и холодному водоснабжению, водоотведению, газоснабжению:

- потребленные коммунальные услуги по электроснабжению, отоплению, горячему и холодному водоснабжению, водоотведению, газоснабжению, в том числе на общедомовые нужды, в случае если иной порядок не предусмотрен решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, объем, и стоимость которых определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.3. Цена договора устанавливается, как плата за содержание и ремонт общего имущества собственников нанимателей, арендаторов в месяц и рассчитывается по формуле: установленный размер платы за работы и услуги, входящие в состав платы за содержание и ремонт помноженный на площадь жилого помещения «Заказчика»:
***C = P х S*** , где
***С*** – цена договора в месяц, рублей
***Р*** – размер платы за содержание и ремонт общего имущества на 1 м.кв. площади, рублей
***S***- общая площадь жилого помещения , м.кв.
**Р = З общ + Р д./ S общ**
**З общ –** общая сумма затрат.

**Р д. -** Расходы на текущий ремонт (расходы на работы по восстановлению (ремонту) частей многоквартирного дома, потерявших в процессе эксплуатации функциональную способность до их нормативного технического состояния по годам), в соответствии с утвержденным планом.
**S общ –** общая площадь помещений (жилых и нежилых, кроме МОП **–** указана в Приложении 1)

4.3.1. Цены на услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД определяются исходя из планово-договорной стоимости работ, услуг, в зависимости от установленного состава и периодичности выполнения работ по содержанию и ремонту жилья. Затраты, связанные с обслуживанием общего имущества в МКД, включаемые в себестоимость, рассчитываются из цен и тарифов, сложившихся на момент расчетов, и индексируются ежегодно в пределах роста индекса потребительских цен на работы и услуги. Изменение размера платы может не соответствовать изменению индекса потребительских цен в случае изменения видов работ, услуг, их периодичности, объемов работ и услуг, а также изменение рыночных цен соисполнителей и (или) подрядчиков.
4.3.2. Размер платы за работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определена сторонами согласно Приложение № 4 и действует один год с даты, установленной в соответствии с пунктом 12.1. настоящего Договора. За два месяца до истечения указанного в настоящем пункте срока Управляющая организация готовит предложения Собственникам по изменению стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и выступает инициатором созыва Общего собрания Собственников с включением соответствующего вопроса в повестку дня собрания. В случае отсутствия необходимого кворума для принятия решения, не принятия решения (при наличии кворума) Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества подлежит индексации с учетом величины индекса роста потребительских цен, определенной Министерством экономического развития РФ на соответствующий год, указывается в Перечне работ, услуг, составляемом в порядке, предусмотренном настоящим Договором и действует один год.

Управляющая организация и Собственники Помещений обязаны ежегодно пересматривать Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в порядке, установленном настоящим пунктом Договора.

4.3.3. Управляющая организация оказывает Собственнику услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложении № 4 к настоящему Договору. Размер платы на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго, определяется в порядке, установленном пунктом 4.3.2. настоящего Договора и указывается в Перечне услуг и работ, который доводится до сведения Собственников Помещений в порядке указанном в подпункте д) п.8.1. настоящего Договора. Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия дополнительного решения общего собрания Собственников.

4.3.4. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения подлежит изменению в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, а также условиями договора управления;
4.3.5. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном домеи за потребленные коммунальные услугив том числе и коммунальные услуги на общедомовые нужды, в случае если иной порядок не предусмотрен решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, вносится соразмерно доле занимаемого помещения ежемесячно до двадцатого числа месяца, следующего за расчетным месяцем, на основании платежного документа выставленного Исполнителем.

4.3.6. Не использование помещений Заказчиком не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт многоквартирного дома, а также за отдельные виды коммунальных услуг.

4.3.7. 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, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме, на основании оформленных в соответствии с нормативными требованиями актов оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения, от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами, в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в следующих месяцах при уведомлении Заказчика.

4.3.8. Заказчик не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, а также в других, предусмотренных действующим законодательством РФ случаях.

4.3.9. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Исполнитель применяет новые тарифы со дня вступления в силу нормативных правовых актов, принятых в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.3.10. Заказчик вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Исполнителя обеспечения предоставления ему платежных документов.

4.4. Заказчик дополнительно компенсирует расходы по выполнению неотложных работ и услуг (и текущего, и капитального характера) вызванных обстоятельствами, которые Исполнитель не мог разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает в установленном в Договоре порядке.

4.4.1. В случае если Исполнитель выполнил неотложные работ и услуги (текущего, или капитального характера), собственники помещений обязаны оплатить расходы на основании счетов, за исключением случаев, когда такие расходы были учтены в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание, текущий ремонт общего имущества.4.4.2. Счета на оплату расходов на выполнение неотложных работ и услуг (и текущего, и капитального характера) с указанием общего размера расходов на данные работы, бремя которых несет собственник помещения, выставляются собственникам помещений Исполнителем. Доля расходов на выполнение неотложных работ и услуг (и текущего, и капитального характера), бремя которых несет собственник помещения, определяется исходя из его доли в праве общей собственности на общее имущество.

При несогласии с указанным в счете размером расходов на выполнение неотложных работ и услуг (и текущего, и капитального характера) и (или) отнесенной на него долей расходов собственник помещения вправе обратиться к Исполнителю, осуществившемувыполнение неотложных работ и услуг (и текущего, и капитального характера) и выставившему счет, с разногласиями, а при не урегулировании разногласий вправе обжаловать выставленный счет в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

4.4.3. Счета на оплату расходов на выполнение неотложных работ и услуг (и текущего, и капитального характера) собственники помещений в многоквартирных домах оплачивают равными долями в течение 3 - 6 месяцев с даты их завершения при условии, что ими не выражено намерение оплатить такие расходы единовременно или с меньшим периодом рассрочки.

4.5. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги

4.5.1. Плата за жилье (а при наличии принятого общим собранием собственников решения платы за капитальный ремонт), коммунальные услуги и плата за выполнение неотложных работ и услуг (в случае их выполнения), вносится Исполнителю Заказчиком на ее расчетный счет на основании платежных документов, выставляемых Исполнителем в адрес соответствующих плательщиков. Оплата производится в кредитных организациях и иных организациях, указанных Исполнителем в платежных документах.

4.5.2. Размер пени за несвоевременную оплату услуг указывается в едином платежном документе направляемому Заказчику Исполнителем, расчет пени осуществляется с месяца, следующего за месяцем возникновения обязанности по внесению платы за потребленные жилищно-коммунальные услуги.

4.5.3. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы и в других случаях, предусмотренных действующим законодательством или не оформлено надлежащим образом в соответствии с нормативными правовыми актами.

5. Порядок приемки работ (услуг) по Договору

5.1.Не позднее 5 рабочих дней по окончании отчетного периода Исполнитель обязан предоставить уполномоченному Представителю собственников помещений в многоквартирном доме составленный по установленной законодательством форме Акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по форме указанной в Приложении № 5 (далее по тексту – Акт)

5.2. Отчетным периодом в настоящем Договоре признается:

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

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

5.3. Объем выполненных работ (услуг) по управлению многоквартирным домом в Акте не указывается и Представителем собственников не утверждается.

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

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

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

5.5. Представитель собственников помещений в многоквартирном доме в течение 5 (пяти) дней с момента предоставления акта, указанного в п.5.1. настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в письменном виде с приложением актов оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность. Предоставление Представителем собственников возражений в Акту производится путем их передачи в офис Исполнителя.

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

5.7. В случае, если в многоквартирном доме не выбран Совет многоквартирного дома или Представитель собственников помещений в МКД, либо окончен срок полномочий Совета многоквартирного дома или Представителя собственников помещений в МКД, составленный Исполнителем Акт подписывается Исполнителем в одностороннем порядке. Требования п.п.5.1. - 5.6. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

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

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

**6. Ответственность сторон**

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

6.1.1. Заказчик несет ответственность за не надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.1.2. Исполнитель несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в силу, в пределах объема финансирования, утвержденного решением общего собрания собственников.

6.1.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги, Заказчик обязан уплатить Исполнителю пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы неоплаченных, несвоевременно оплаченных платежей за каждый день их неоплаты, несвоевременной оплаты.

6.1.4. Заказчик, передавший Помещение по договорам социально найма, несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий данного договора о своевременном внесении платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

Право Исполнителя на привлечение Заказчика к субсидиарной ответственности возникает с момента вынесения постановления об окончании исполнительного производства и о возвращении взыскателю исполнительного документа по следующим основаниям:

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

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

6.1.5. При выявлении Исполнителем факта проживания в жилом помещении Заказчика лиц, не зарегистрированных в установленном законом порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Исполнитель вправе произвести перерасчет платы за коммунальные услуги по количеству фактически проживающих граждан с момента начала проживания выявленного количества граждан. В случае невозможности установления момента начала проживания выявленного количества проживающих граждан, перерасчет производится с даты выявления факта проживания.

6.2. Условия освобождения от ответственности

6.2.1. Исполнитель не несет ответственность:

- по обязательствам собственников помещений, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги;

- за противоправные действия (бездействия) собственников, нанимателей и лиц, проживающих в помещениях собственников и нанимателей;

- за использование Заказчиком и лицами, проживающими в помещениях Заказчика общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства РФ;

- за последствия исполнения Заказчиком своих обязательств, установленных настоящим Договором.

- за аварии, произошедшие не по вине Исполнителя и при невозможности последним предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

- за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора;

- за ненадлежащее содержание общего имущества, в случае если Заказчик не профинансировал работы по его содержанию и ремонту общего имущества;

- за ущерб, который возникает у Заказчика из-за недостатка средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и (или) ремонт общего имущества многоквартирного дома;

В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, указанного в Приложении N 1 к настоящему Договору, Исполнитель не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;

6.2.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

6.2.3. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

**7. Контроль за исполнением настоящего договора, отчет Исполнителя о выполненных работах**

7.1. Исполнитель представляет Заказчику отчет о выполнении договора управления за предыдущий годпо форме, указанной в Приложении № 6 к настоящему Договору в течение первого квартала, текущего года, отчет предоставляется по требованию Заказчика путем размещения на досках объявлений в местах общего пользования многоквартирного дома.

7.2. Заказчик осуществляет контроль выполненных Исполнителем работ и оказанных Исполнителем услуг в порядке, установленном нормативными правовыми актами и Соглашением о взаимодействии с Советом многоквартирного дома.

7.3. Исполнитель отвечает перед Заказчиком за нарушение своих обязательств, принятых по настоящему договору, в соответствии с действующим законодательством РоссийскойФедерации и настоящим договором.

8. Порядок уведомления ИсполнителемЗаказчиков (Потребителей)

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

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

б) путем направления Заказчику (ам) (Потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;

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

г) путем вручения уведомления Заказчику под подпись;

д) путем размещения сообщения в подъездах многоквартирного дома на досках объявлений. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Исполнителя с приложением фотоматериалов.

е) путем размещения в почтовых ящиках в дополнение к способу указанному в подпункте д) п.8.1.

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

8.3. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также невозможности получения (доставки, ознакомления).

8.4. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

**9. Порядок изменения и расторжения Договора**

9.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации. Настоящий Договор может быть расторгнут:

9.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Заказчика:

- на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в случае если Исполнитель не выполняет условий настоящего Договора, о чем Заказчик обязан предупредить Исполнителя не позднее, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, путем предоставления последнему копий протокола решения общего собрания принятого на общем собрании собственников помещений большинством голосов собственников помещений со всеми необходимыми приложениями оформленного и заверенных в установленном законом порядке;

б) по инициативе Исполнителя, о чем Заказчик должен быть предупрежден не позже, за один календарный месяц до прекращения настоящего Договора, в случае, если многоквартирный дом окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Исполнитель не отвечает.

9.1.2. По соглашению сторон.

9.1.3. В судебном порядке.

9.1.4. В случае ликвидации (исключения из государственного реестра юридических лиц) Исполнителя.

9.1.5. В связи с окончанием срока действия Договора.

9.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы.

9.2. Расторжение Договора не является для Заказчика основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Исполнителем затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

9.3. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством РФ.

**10. Особые условия**

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

10.2. Любые указания Заказчика, необходимые к исполнению в рамках настоящего Договора, должны доводиться до Исполнителя в письменной форме, с обязательной регистрацией последнего.

**11. Форс-мажор**

11.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

11.2. 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.

11.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

**12.Срок действия Договора**

12.1. Настоящий Договор вступает в силу с «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2017 г. и действует до «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2021 г.

12.2. При отсутствии письменного отказа одной из Сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за 60 календарных дней до его окончания, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

13. Заключительные положения

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

13.2. Местом исполнения договора (территориальной подсудностью) является (*указывается полный адрес МКД*).

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

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

13.5. Подписанием настоящего Договора Заказчик выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Исполнителем в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора (5 лет с даты подписания).

13.6. Каждая из Сторон имеет полное право и полномочие заключить, в том числе подписать, и исполнить настоящий Договор, и соответствующей Стороной совершены все необходимые корпоративные и иные действия, санкционирующие подписание и исполнение Договора.

13.7. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора и по каждому Приложению к Договору решения в понимании статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 44 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и потребителям в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011г.

13.8. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение №1 - Состав общего имущества Многоквартирного дома.

Приложение №2 - Акт приема-передачи общего имущества многоквартирного дома в управление.

Приложение №3 - Акт о границах раздела эксплуатационной ответственности между «Заказчиком» и «Исполнителем»

Приложение №4 - Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме выполняемых за счет платы на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома с периодичностью выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества Многоквартирного дома с планово-договорной стоимостью работ.

Приложение №5 - Акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение №6 - Отчет об исполнении управляющей организацией договора управления.

Приложение №7 - Акт сезонного(весеннего/осеннего) осмотра общего имущества многоквартирного дома.

Приложение №8 - План текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома

Приложение №9 - Соглашение о взаимодействии с Советом многоквартирного дома

Договор составлен на \_\_\_\_ листах и содержит \_\_\_ Приложений.

**14. Адреса и реквизиты сторон**

**Заказчик**:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Исполнитель:**

Общество с ограниченной

ответственностью «МЕГАПОЛИС»

Юридический адрес:

169523 Россия, Республика Коми,

пгт*.* Нижний Одес, ул. Ленина , дом 8

Почтовый адрес:

 169523 Россия, Республика Коми,

пг. Нижний Одес, ул. Ленина, дом 8

ОГРН 1111108000850,

 ИНН 1108020879/КПП 110801001.

Расчетный счет № 40702810928190006441

Отделение НБ РК г. Сыктывкар

к/с № 301 018 104 000 000 006 40,

БИК 048702640

Тел. 8 (82149) 2-24-10; 2-24-63

Директор Л.В. Репичева