ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

г. Южно-Сахалинск « » 20 г.

Общество с ограниченной ответственностью УК «УправДом», именуемое в дальнейшем «Управляющая
компания» (ООО УК «УправДом»), в лице генерального директора Погорельцева Александра Александровича - действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственник жилого помещения:

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

(адрес: ул. дом № кв. №, действующий на основании:

свидетельства о праве собственности № от , выданного

 , с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**Общие положения**

Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площад­ки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данномдоме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данно­го дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением Собственника - является:

* по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
* на системе горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояков трубопроводов, расположенный в помещении (квартире). При отсутствии вентилей - по первым сварочным соединениям на стояках. Квартирные счетчики не принадлежат к общему имуществу;
* на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
* на системе электроснабжения - входные соединения клеммы автоматических включений, располо­женные в этажном щитке.

Порядок проведения капитального ремонта многоквартирного дома настоящим договором не регули­руется.

Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствую­щих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования).

На основании решения общего собрания собственников о проведении капитального ремонта Управляющая компания осуществляет выбор подрядной организации, заключение договора с ней, контроль нал исполнением условий договора на проведение работ по капитальному ремонту.

**1. Предмет договора**

Управляющая компания по заданию собственников обязуется в пределах собранных средств выполнять работы и оказывать услуги, связанные с содержанием, текущим ремонтом общего имуществемногоквартирного дома, благоустройством земельного участка, на котором расположен дом, указанных в перечне работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников в

многоквартирном доме, а также предоставлять коммунальные услуги, обеспечивающие комфортные условия проживания. Стоимость и объем работ, не предусмотренных в перечне работ и услуг по содержанию и текущему ремон­ту общего имущества, утверждаются на общем собрании собственников, с учетом предложений Управляю­щей организации.

**2. Права и обязанности Управляющей компании**

**2.1. Управляющая компания обязана:**

1. приступить к выполнению настоящего договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания;
2. выполнять работы и оказывать услуги в пределах собранных средств, связанные с содержанием, текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома, благоустройством земельного участка, на кото­ром расположен дом, в соответствии с перечнем работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников в многоквартирном доме, а также предоставлять коммунальные услуги, обеспечивающие комфортные условия проживания;
3. самостоятельно или с привлечением других лиц обслуживать внутридомовые инженерные системы, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги собственникам;
4. устранять аварии, а также выполнять заявки собственников в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и договором;
5. при наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно, в течение последней недели месяца, снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета;
6. по заявлению Собственника производить в установленном законодательством порядке уменьшение размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, коммунальные услуги при предоставлении этих услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность;
7. вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) собственников на режим и качество предоставления услуг содержания, ремонта общего имущества и коммунальных услуг, учет их исполнения;
8. информировать Собственника в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома или жилого дома (в случае его личного обращения - немедленно), о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причи­нах нарушения качества предоставления коммунальных услуг;
9. информировать Собственника о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднеечем за 10 рабочих дней до начала перерыва;
10. направлять своего представителя по заявлению Собственника для выяснения причин непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества с составлением соответствующего акта в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением ком­мунальных услуг;
11. не позднее 3 дней до проведения плановых работ внутри жилого помещения согласовать с Собственником время доступа в это помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ вну­три жилого помещения, в котором указываются:
* предполагаемые дата и время проведения работ;
* номер телефона, по которому Собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней с момента получения уведомления;
* вид работ, который будет проводиться;
* сроки проведения работ;
* должность, фамилия, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ;
1. для принятия решений на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения о проведении капитального ремонта, его объеме и стоимости, о сроках проведения и порядке оплаты ремонтных работ;
2. контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных настоящим договором платежей и взносов;
3. обеспечивать регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан, а также выдачу справок обратившимся за ними гражданам;
4. за тридцать дней до прекращения договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей органи­зации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом соб­ственниками помещений в таком 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;
5. ежегодно в течение первого квартала текущего календарного года представлять собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год управления;

2

2.1.17.обеспечить собственников информацией о телефонах аварийных и диспетчерских служб путем размещения объявлений на информационных стендах;

2.1.18.нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и приняты­ми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Россий­ской Федерации и настоящим договором.

**2.2. Управляющая компания имеет право:**

1. требовать внесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, потребленные коммунальные услуги;
2. взыскивать с должников сумму неплатежей, пеней и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством;
3. приостанавливать и ограничивать предоставление жилищно-коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством;
4. требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им жилое помещение работников или представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время;
5. требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника и (или) членов его семьи, в случае невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб), в случаях, указанных в подпункте 2.2.3. настоящего Договора;
6. в заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять провер­ку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а так­же целостности на них пломб;
7. быть инициатором в общих собраниях собственников по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
8. быть в составе счетной комиссии при подведении итогов голосования на общих собраниях собственников;
9. в случае непринятия в течение первого квартала текущего года общим собранием решения об использовании собираемых средств в рамках статьи «Текущий ремонт конструктивных элементов жилых зданий» Управляющая компания вправе приступить к выполнению работ по текущему ремонту самостоятельно;
10. информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению;
11. производить, согласно установленным правилам, осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, согласовав с последним дату и время осмотра;
12. заключать договоры с третьими лицами на выполнение работ, услуг, поставку коммунальных ресурсов в целях исполнения обязанностей, предусмотренных п. 2.1. настоящего договора;
13. на основании договора энергоснабжения, заключенного с ресурсоснабжающей организацией, пере­дать право соответствующим РСО на:

а) расчет платы за потребленные коммунальные услуги,

б) предоставление от своего имени платежных документов на оплату коммунальных услуг в адрес
собственников жилых помещений,

в) получение платы за потребленные проживающими в жилых помещениях лицами коммунальные
услуги,

г) обращение в суд за взысканием задолженности за потребленные коммунальные услуги с лиц, проживающих в жилых помещениях;

1. осуществлять контроль за целевым использованием (жилых, нежилых) помещений, расположенных в многоквартирных домах, и применять меры, предусмотренные законодательством, в случае использования указанных помещений не по назначению;
2. в случае возникновения аварийной ситуации в помещении, находящемся в собственности физических и юридических лиц, грозящей повреждением имущества других собственников и владельцев жилых и нежилых помещений (при отсутствии собственников, сведений о месте их работы, постоянном месте жительства либо нахождении в момент аварии), ликвидировать ее путем перекрытия вентиля на соответствующих сетях, относящихся к общему имуществу;
3. требовать от Собственника возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества, оцененного в установленном законодательством порядке;
4. самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему догово­ру;

2.2.18. осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и настоящим договором.

3

**3. Права и обязанности Собственника**

**3.1. Собственник имеет право:**

1. осуществлять контроль над выполнением условий настоящего договора;
2. получать от Управляющей компании информацию об объемах и качестве коммунальных услуг, усло­виях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты;
3. осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и приняты­ми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Россий­ской Федерации и настоящим договором.

3.2. Собственник обязан:

1. вносить плату за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим договором;
2. использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии;
3. бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;
4. соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования;
5. за свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу;
6. соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования помещениями, а также Правила пользования и содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
7. соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими и другими приборами;
8. не производить, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции при­боров отопления, регулирующую и запорную арматуру;
9. согласовать с Управляющей организацией ремонтные работы в помещении, в т. ч. реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ, установку дверей вхо­дов в тамбуры лестничных площадок, на площадки перед мусоропроводами, лифтом; не допускать установ­ки самодельных предохранительных устройств, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути помещения общего пользования;

3.2.10. немедленно сообщать Управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества через аварийно-диспетчерскую службу потелефону\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

1. при временном или длительном отсутствии Собственника предоставлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение на случай проведе­ния аварийных работ;
2. обеспечить доступ представителей Управляющей компании в помещение для осмотра техническо­го и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования общего имущества, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей компанией время, а работников аварийных служб в любое время;
3. ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении, либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, граждан с условиями настоящего договора. Члены семьи Собственника, прожи­вающие совместно с ним, пользуются наравне с ними всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Иное лицо, пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, не­сет обязанность и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего договора. Собственник данного помещения в вышеуказанных случаях не освобождается от ответственности, установ­ленной настоящим договором и действующим законодательством.
4. предоставлять Управляющей компании в течение трех рабочих дней сведения:

1) об изменении количества граждан, проживающих в жилых помещениях, включая временно проживающих;изменения в составе семьи;

1. о наличии и изменении в предоставлении льгот согласно действующему законодательству;
2. передачи (сдачи) внаем жилого помещения третьим лицам;

4

1. изменений в технических характеристиках квартиры;
2. сделках по отчуждению собственности (жилых помещений);
3. в иных случаях, влекущих за собой необходимость перерасчета платежей за предоставляемые жилищно-коммунальные услуги;
4. своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний квартирных (индивидуальных) приборов учета и предоставлять Управляющей компании в установленные сроки. Допускать представителя Управляющей компании для снятия контрольных показаний приборов (не чаще 1 раза в 6 месяцев), в за­ранее согласованное время;
5. не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребляемых коммунальных ресурсов без согласования с Управляющей компанией;
6. заключая Договор управления многоквартирным домом, собственник дает свое согласие на обработку персональных данных и передачи их третьим лицам (ОП «Энергосбыт», МУ РКЦ, по запросу государственных учреждений ит.д.), в случае отказа собственник обязан известить руководителя Управляющей компании письменно.
7. нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и настоящим договором.

3.3. **Собственнику запрещается:**

1. самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техниче­скую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого помеще­ния;
2. самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;
3. самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;
4. производить работы на инженерных сетях дома, отнесенных к общему имуществу дома, без согласования с Управляющей компанией;
5. не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использовать сетевую воду из систем и приборов на бытовые нужды).

**4. Порядок расчета и внесение платы за жилищно-коммунальные услуги**

1. Цена договора определяется как сумма платы за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также коммунальные услуги. Расчетным периодом для оплаты является пе­риод, равный календарному месяцу.
2. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

а) плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;

б) плату за коммунальные услуги, включающие в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и отопление.

1. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества определен решением общего собра­ния собственников помещений в многоквартирном доме из расчета на 1 кв. метр общей площади жилого помещения.
2. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества равен сумме стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и указаны в приложении № 1 к настоящему договору.
3. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества подлежит ежегодному изменению по решению общего собрания собственников. Решение о пересмотре платы за содержание и текущий ремонт общего имущества на следующий календарный год принимается собственниками ежегодно в 4-м квартале те­кущего года.
4. В случае нереализации собственниками положения 4.5. настоящего договора размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества подлежит изменению в одностороннем порядке с начала каждого последующего календарного года в соответствии с прогнозным уровнем потребительских цен по данным Министерства экономического развития.
5. В случае изменения порядка налогообложения утвержденный тариф подлежит пересмотру общим собранием собственников.
6. Управляющая компания обязана информировать собственников об изменении размера платы за содер­жание и ремонт общего имущества не позднее чем за десять дней до даты предоставления платежных доку­ментов, на основании которых будет вноситься плата.

5

4.9. Обязанность по внесению платы за содержание и текущий ремонт общего имущества и коммунальные
услуги возникает у нанимателей и арендаторов жилых помещений, а также пользователей нежилых помещений в соответствии с договорами найма (аренды) и иными договорами, на основании которых возникает
право пользования помещениями. Если внесенная плата нанимателем (арендатором, пользователем) жилого
и нежилого помещения меньше, чем размер платы, установленный настоящим договором для собственника
помещений, собственник переданного в пользование помещения обязан возместить Управляющей компанией неполученные доходы.

1. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с утвержденными тарифами и действующими нормативными правовыми актами.
2. Необходимость установления платы за капитальный ремонт для собственников помещений определя­ется по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Величина платы за капитальный ремонт многоквартирного дома определяется исходя из размера платы за капитальный ремонт, установленного на общем собрании собственников помещений с учетом предложений Управляющей компании по утвержденным сметным расчетам.
3. Плата за содержание, текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги вносится ежемесяч­но, до 20-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата.
4. Плата за содержание, текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представляемых Управляющей компанией не позднее 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата.
5. Собственник оплачивает Управляющей компании и ресурсоснабжающей организации штрафы и пени в случаях, установленных федеральными законами и договором.
6. Размер неустоек (штрафов, пеней) за нарушение Собственником условий договора, указывается Управляющей компанией и ресурсоснабжающей организацией в платежном документе, направляемом Собственнику.
7. Собственник вправе по своему выбору:
* оплачивать жилищно-коммунальные услуги наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов в выбранных ими банках или переводом денежных средств без откры­тия банковского счета, а также почтовыми переводами;
* поручать другим лицам внесение платы за жилищно-коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и договору;
* вносить плату за жилищно-коммунальные услуги за прошедший месяц частями, не нарушая установленный срок окончания ее внесения:

осуществлять предварительную оплату жилищно-коммунальных услуг в счет будущих месяцев.

1. Условия отсрочки или рассрочки оплаты жилищно-коммунальных услуг (в том числе погашение задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг) согласовываются с Управляющей организацией.
2. Неиспользование собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за содержание, ремонт общего имущества и коммунальные услуги. При временном отсутствии граж­дан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потре­бления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке действующего законодательства.

4.19.Собственники, наниматели и члены их семей, арендаторы, иные законные пользователи помещениями Собственника в многоквартирном доме не вправе требовать изменений размера оплаты, 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, аварийной ситуации, ситуации по вине третьих лиц, повлекших невозможность выполнения Управ­ляющейкомпанией обязанностей по настоящему договору, или вследствие действия непреодолимой силы.

**5. Осуществление контроля за выполнением Управляющей компанией обязательств по Договору управления и установление факта нарушения условий настоящего договора**

5.1. Контроль над деятельностью Управляющей компании в части исполнения настоящего договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

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

б) составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями пп. 5.3. - 5.5.
раздела 5 настоящего договора;

в) инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников с указанием даты, време­ни и места для принятия решений по фактам выявленных нарушений и нереагированию Управляющей компанией на обращения Собственника.

5.2. Контроль над деятельностью Управляющей компании в части исполнения настоящего договора осуществляется собственниками.

6

5.3. В случае нарушения условий настоящего договора составляется акт комиссией, которая должна состоять
не менее чем из трех человек, включая представителей:

а) Управляющей компании (обязательно);

б) Собственника (члена семьи Собственника);

в) свидетелей (соседей) и других лиц.

1. Акт должен содержать: данные представителя (ФИО, дата рождения, паспортные данные),дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, описание (при нали­чии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена се­мьи Собственника).В случае если при составлении акта отсутствует хотя бы один представитель, то акт составляется без отсутствующего представителя, указывая в акте причины его отсутствия.
2. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт провер­ки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника).
3. Указанный акт, с учетом п. 4.18. настоящего договора, является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

**6. Ответственность Управляющей компанией и Собственника**

1. Управляющая компания несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность за нарушение качества и порядка предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг указанных в перечне №1.
2. Управляющая организация несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность за нарушения своих обязательств.
3. В случае если Управляющая компания предложила собственникам помещений внести в договор управления изменения в части выполнения дополнительных видов и объемов работ, необходимых для надлежаще­го содержания общего имущества, а собственники помещений не провели общее и заочное собрание и отказались от предложенных изменений, то Управляющая компания за неисполнение соответствующих работ ответ­ственности не несет.
4. Управляющая компания освобождается от ответственности за ухудшение качества коммунальных услуг, если докажет, что оно произошло вследствие обстоятельств, не зависящих от Управляющей компанией( в случае техногенных катастроф и природных воздействий).
5. Управляющая компания освобождается от ответственности за вред, причиненный Собственнику из-за недостатков в содержании общего имущества многоквартирного дома, возникших до заключения настояще­го договора, указанных в акте состояния общего имущества, также неисполнения или ненадлежащего испол­нения Собственником своих обязательств.
6. Собственник несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу собственников помещений вследствие невыполнения Собственником обязанностей, предусмотренных настоящим договором.
7. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилищно-коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить Управляющей компании пени в размере, установленном частью 14 статьи 155 Жи­лищного кодекса Российской Федерации.

**7. Срок договора**

1. Настоящий договор вступает в силу с и действует по
2. Управляющая компания обязана приступить к выполнению договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.
3. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе собственников в случае:

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

б) по инициативе Управляющей компании, о чем собственники помещений должны быть предупре­ждены не позже чем за три месяца до прекращения настоящего договора, в случае если многоквартирный дом окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает;

в) по соглашению Сторон;

г) в судебном порядке;

д) в случае ликвидации Управляющей компании;

7

е) в связи с окончанием срока действия договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать, при уведомлении со стороны Управляющей компании собственники должныбыть предупреждены не менее чем за 30 дней до прекращения договора путем размещения информации на досках объявлений.

1. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.
2. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей компанией и Собственником.

**8. Порядок разрешения споров**

1. Все споры и разногласия, возникающие из настоящего договора, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.
2. При недостижении согласия споры, разногласия и требования, возникающие из настоящего договора или в связи с ним, подлежат рассмотрению в судебных инстанциях в соответствии с подведомственностью и подсудностью, установленными законодательством Российской Федерации.

**9. Прочие положения**

1. Все дополнения и изменения к настоящему договору вносятся в том случае, если они были приняты на общем собрании собственников и согласованы уполномоченным представителем Управляющей компании.
2. Во всех случаях, не оговоренных настоящим договором, стороны будут руководствоваться принципами добросовестности и разумности.
3. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

**Приложения:**

**• Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, перечень коммунальных услуг.**

**10. Подписи сторон**

**Общество с ограниченной ответственностью**

**Управляющая компания Собственник**

**ООО УК «УправДом» Ф.И.О.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

ИНН 6501243573 КПП 650101001 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ОГРН 1116501008469 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Расчетный счет № 40702810000660002527 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

вЮжно-Сахалинском филиале ОАО «Банк Москвы» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

в г. Южно-Сахалинске \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Кор. счет № 30101810100000000710, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

БИК 046401710

Юридический адрес: Паспорт: серия \_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

693022, г. Южно-Сахалинск, Выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

пл. р-н Новоалександровск, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ул. 2-я Комсомольская, 10, офис 7 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Фактический, почтовый адрес:

693022, г. Южно-Сахалинск, «\_\_\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

пл. р-н Новоалександровск,

ул. 2-я Хабаровская, 37, тел/факс 791888 телефон\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Генеральный директор ООО УК «УправДом» Собственник**

**/** **/А.А.Погорельцев /** **/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**