

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным
домом по адресу: _____

г. Владивосток

« ____ » _____ 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Приморские Коммунальные Технологии» (ОГРН 1132540007984, ИНН 2540194393), именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, в лице **Генерального директора Ковалёва Сергея Владимировича**, действующего на основании Устава, с одной стороны

и _____

(ФИО, наименование собственника помещения)

являющегося (являющейся) собственником помещения (далее - **«Собственник»**) (или его части) № _____, общей площадью _____ м² в многоквартирном доме № _____ по улице _____ в городе Владивостоке (далее - МКД), на основании _____

(свидетельство о регистрации права собственности, свидетельства о праве на наследство, договора приватизации жилого помещения, договор (ы) мены, договор (ы) дарения, другой документ, подтверждающие право собственности) № _____ от « ____ » _____ г., выданного _____

(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)

в дальнейшем именуемые **«Стороны»**, руководствуясь ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - **«Договор»**).

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. **Договор** заключен на основании решения **Общего собрания собственников помещений** в многоквартирном доме (далее - **«Общее собрание»**, **«Собрание»**).

1.2. **Стороны** достигли соглашение по всем существенным условиям настоящего **Договора**.

1.3. Подлинный экземпляр протокола **Общего собрания**, документально закрепляющий волеизъявление **Собственников** о заключении настоящего **Договора** находится в уполномоченном органе исполнительной власти, осуществляющего функции государственного жилищного надзора.

1.4. **Договор** регулирует взаимоотношения между **Собственником** и **Управляющей организацией** в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания собственников помещений в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в **МКД**, предоставления коммунальных и иных услуг **Собственнику**, а также иным лицам, в случаях предусмотренных законом.

1.5. Условия настоящего **Договора** определены **Общим собранием** собственников помещений в многоквартирном доме и являются одинаковыми для всех **Собственников**. Каждый из **Собственников** самостоятельно исполняет обязанности по **Договору**, в том числе обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и не отвечает по обязательствам других собственников помещений.

При выполнении условий настоящего **Договора Стороны** руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, ЖК РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержд. Постановлением Правительства

от 06.05.2011 г. № 354 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и 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, утвержд. Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491, Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержд. Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 г. № 290, Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами" (далее - Постановление № 416), а так же иными положениями действующего законодательства Российской Федерации, включая законы Приморского края и муниципальные правовые акты.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с **Договором Управляющая организация** по заданию **Собственника** помещений в многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению МКД, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и (или) иным лицам, в предусмотренных законом случаях.

2.2. Перечень работ и (или) услуг по управлению **МКД**, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определяется в зависимости от конструктивных и технических параметров **МКД**, а так же предусмотренных законом требований к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества, и порядке их оказания и выполнения.

2.3. Управление **МКД** предполагает выполнение установленных законом требований (ч. 3.1, 6 ст. 45, ч. 13 ст. 155 ЖК РФ; п. п. 2, 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержд. Постановлением № 416).

2.4. Управление **МКД** должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и (или) иным лицам, в предусмотренных законом случаях.

2.5. В части надлежащего содержания и ремонта общего имущества к обязанностям управляющей организации относится выполнение комплекса работ и услуг, направленных на поддержание этого имущества в состоянии, обеспечивающем соблюдение характеристик надежности и безопасности **МКД**, безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность их имущества, доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен **МКД**, постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг.

2.6. Надлежащее содержание **Общего имущества** должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

- 1) соблюдение требований к надежности и безопасности **МКД**;
- 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав **Общего имущества**;
- 4) соблюдение прав и законных интересов **Собственников** помещений, а также иных лиц;
- 5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав **Общего имущества**, к осуществлению поставок ресурсов,

необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг **Собственникам** помещений и пользователям помещений, установленными Правительством Российской Федерации.

2.7. Состав перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются п. 2 ч. 3 ст. 162 ЖК РФ; пп. «б» п. 2 Правил и Минимального перечня, утвержд. Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 г. № 290 (далее - Постановление № 290).

2.8. Перечень работ и услуг, выполняемых за счет платы за содержание жилого помещения, условия их оказания и выполнения, а также размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме устанавливается на **Общем собрании** собственников помещений.

2.9. **Управляющая организация** обязуется обеспечивать готовность инженерных систем в пределах границы её эксплуатационной ответственности, а так же принимать все необходимые меры для достижения целей, предусмотренных пунктом 1.4 настоящего **Договора**.

2.10. Состав Общего имущества, в отношении которого **Управляющей организацией** осуществляется управление, и его характеристика указаны в **Приложении № 6** настоящего **Договора**.

2.11. **Управляющая организация** обеспечивает надлежащее содержание общего имущества **МКД**, в том числе осуществляя работы по текущему ремонту, включающего комплекс строительных и организационно-технических мероприятий для устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем дома для поддержания его эксплуатационных показателей.

2.11.1. Плановый текущий ремонт общего имущества в многоквартирном жилом доме проводится **Управляющей организацией** на основании решения общего собрания собственников помещений, на котором утверждаются перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер и источник их финансирования в пределах средств, поступающих на счет **Управляющей организации** от собственников помещений в МКД на проведение текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома. Аварийно-восстановительный ремонт необходимый для поддержания Общего имущества в исправном состоянии, обусловленный обеспечением жизни и здоровья граждан, направленный на предотвращение ущерба, проводится **Управляющей организацией** без решения **Общего собрания**. Плановый (текущий) ремонт **Общего имущества** проводится по решению **Общего собрания** для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей **Общего имущества** или его отдельных элементов

2.11.2. Работы по текущему ремонту **Управляющая организация** осуществляет своими силами или с привлечением третьих лиц. Собственники помещений не вправе самостоятельно привлекать иных лиц для оказания услуг и выполнения работ по текущему ремонту **МКД** без согласования с **Управляющей организацией**.

2.11.3. Капитальный ремонт МКД, а именно: замена и (или) восстановление строительных конструкций **МКД** или элементов таких конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения МКД или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов, финансируется за счет обязательных взносов, уплаченных **Собственником** на капитальный ремонт общего имущества в **МКД**.

2.11.4. Перечень работ, относящихся к текущему ремонту содержится в **Приложении № 1** настоящего **Договора**.

2.11.5. По соглашению **Сторон** при осуществлении планового текущего ремонта допускается привлечение финансовых средств и ресурсов **Управляющей организации**.

2.11.6. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового

(непредвиденного, аварийно- восстановительного) ремонта отдельных частей элементов МКД и его оборудования приведены в **Приложении № 3** настоящего Договора.

2.12. **Управляющая организация** обеспечивает **Собственника** коммунальными услугами в порядке и сроку установленные законом.

2.13. Требования к качеству коммунальных услуг определяется Правилами предоставления коммунальных услуг в соответствии с **Приложением № 5** к настоящему Договору.

2.14. **Управляющая организация** приступает к предоставлению коммунальных услуг **Собственнику** и иным потребителям в МКД с даты, указанной в решении Общего собрания о выборе управляющей организации.

2.15. Границей балансовой принадлежности сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения МКД, если иное не предусмотрено законом, является внешняя граница стены МКД.

2.16. Состав Общего имущества определен **Собственниками** и содержится в **Приложении № 2** к настоящему Договору. Границей эксплуатационной ответственности между общим и внутриквартирным (частным) имуществом является:

- **на системах горячего и холодного водоснабжения** первые отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, включая указанные отключающие устройства.

- **на системе водоотведения (канализации)** первое стыковое соединение, примыкающее к стояку, включая канализационный выпуск, фасонные части (в том числе отводы, переходы, патрубки, ревизии, крестовина, тройники, заглушки).

- **на системе теплоснабжения** место соединения отводов от стояка к обогревающим приборам, расположенных в помещении, включая отключающее устройство (вентиль) (п. 8 Правил содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительством Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491 с учетом толкования данной правовой нормы Верховным Судом Российской Федерации в решении от 22.09.2009 г. № ГКПИ09-725).

- **по электроснабжению** – поэтажная аппаратура защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.).

- **по строительным конструкциям** - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение.

При наличии в оснащении многоквартирного дома коллективного (общедомового) прибора учета коммунальных ресурсов границей эксплуатационной ответственности между **Управляющей организацией** и поставщиком (транзитером) соответствующего коммунального ресурса является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в МКД за исключением прибора учета электроэнергии.

2.16.1. В отношениях с третьими лицами **Управляющая организация** действует самостоятельно и от своего имени.

2.16.2. Работы и (или) услуги, не предусмотренные настоящим Договором или законом, Управляющей организацией **Собственникам** не оказывает, не иначе как на основании заключения дополнительного гражданско-правового договора в соответствии требованиями, предусмотренных действующим законодательством.

2.16.3. Изменение перечня работ и услуг, оказываемых **Управляющей организацией** в рамках настоящего Договора осуществляется в порядке предусмотренным законом.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. **Управляющая организация обязуется:**

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации в интересах **Собственника** с наибольшей выгодой для последнего в целях, предусмотренных настоящим Договором, руководствуясь требованиями действующих технических регламентов, стандартов,

правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов и иных нормативных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в **МКД** в соответствии с Постановлением № 290.

3.1.3. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в **МКД** ненадлежащего качества **Управляющая организация** обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.4. Предоставлять коммунальные услуги **Собственнику**, а так же иным лицам в предусмотренном законом порядке и в соответствии с обязательными требованиями, правилами предоставления коммунальных услуг, установленного качества и в необходимом объеме, безопасных для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, а именно:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление (теплоснабжение).

3.1.5. Принимать плату за содержание и текущий ремонт общего имущества **МКД**, а также за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества от **Собственника**, а также от иных лиц в случаях, предусмотренных законом.

3.1.6. Организовать деятельность аварийно-диспетчерской службы в **МКД**, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию (далее - АДС) в целях выполнения:

- а) Повседневного круглосуточного (текущего) контроля за работой внутридомовых инженерных систем **МКД**,
- б) контроля качества коммунальных ресурсов на границе раздела элементов внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения,
- в) круглосуточной регистрации и контроля выполнения заявок **Собственника** и иных лиц по вопросам, связанным с предоставлением коммунальных услуг, содержанием общего имущества в **МКД**, оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в **МКД**, а также об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем.

3.1.7. Организовать и вести прием собственников помещений в **МКД**, нанимателей и арендаторов помещений в **МКД** по вопросам, касающимся данного Договора, рассматривать предложения, заявления и жалобы, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.8. Осуществлять прием и выполнение заявок **Собственника** и пользователей помещений в **МКД** при непосредственном обращении в **Управляющую организацию**, в том числе посредством телефонной связи и (или) электронной почты, а так же принимать оперативные меры для их разрешения.

3.1.9. Обеспечить с помощью системы диспетчеризации ответ на телефонный звонок **Собственника** или пользователя помещения в **МКД** в АДС (Аварийно - диспетчерская служба) по номерам телефонов: **264-25-92, 263-09-23** в течение 5 минут, а в случае необеспечения ответа в указанный срок - обеспечить взаимодействие со звонившим в АДС **Собственником** или пользователем помещения в **МКД** посредством телефонной связи в течение 10 минут после поступления его телефонного звонка в АДС либо предоставление технологической возможности оставить голосовое сообщение и (или) электронное сообщение, которое должно быть рассмотрено аварийно-диспетчерской службой в течение 10 минут после поступления. Иные обращения, поступившее в адрес **Управляющей организации** от **Собственника** и иных лиц рассматриваются в срок от одного до десяти рабочих дней (ч. 2 ст. 165 ЖК РФ; п. п. 34, 36 Постановления № 416).

3.1.10. Регистрировать заявки в журнале учета заявок собственников и пользователей

помещений в МКД в соответствии с законодательством Российской Федерации записи телефонного разговора. При регистрации заявки сообщить **Собственнику** или пользователю помещения в МКД, обратившемуся с заявкой, ее регистрационный номер и сведения о регламентных сроках и мероприятиях по исполнению заявки.

3.1.11. Информировать **Собственника** или пользователя помещения в МКД в течение получаса с момента регистрации заявки о планируемых сроках исполнения заявки.

3.1.12. В круглосуточном режиме устранять мелкие неисправности и повреждения внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения в соответствии с согласованным с **Собственником** или пользователем помещения в МКД, направившим заявку, сроком и перечнем необходимых работ.

3.1.13. Организовать работы по:

1) локализации аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения не более чем в течение получаса с момента регистрации заявки;

2) ликвидации засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения в течение двух часов с момента регистрации заявки;

3) ликвидации засоров мусоропроводов внутри многоквартирных домов в течение 2 часов с момента регистрации заявки, но не ранее 8 часов и не позднее 23 часов при круглосуточном приеме заявок;

4) подаче коммунальных услуг при аварийных повреждениях внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения в срок, не нарушающий установленную жилищным законодательством Российской Федерации продолжительность перерывов в предоставлении коммунальных услуг;

5) устранению аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения в срок не более 3 суток с даты аварийного повреждения;

6) осуществлять прием, хранение технической документации на МКД и иных связанных с управлением таким домом документов, технических средств и оборудования, а также их актуализацию и восстановление (при необходимости).

3.1.14. Информировать **Собственника** о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим **Договором** в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения – незамедлительно.

3.1.15. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.16. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных видов работ по текущему ремонту общего имущества МКД за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации **Собственником**, нанимателем или иным пользователем помещения (помещений).

3.1.17. От своего имени и за счет **Собственника** заключить с организациями коммунального комплекса (ресурсоснабжающими и иными организациями) договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг **Собственнику**, в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим **Договором**.

3.1.18. Обеспечить ввод приборов учета в эксплуатацию и установку пломб на индивидуальные приборы учета, а также составить соответствующий акт с фиксацией начальных показаний приборов, если иное не предусмотрено законом.

3.1.19. Не менее чем за 3 (три) рабочих дня до начала проведения работ внутри помещения **Собственника** согласовывать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное

уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.20. Направлять **Собственнику** при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД.

3.1.21. Обеспечить **Собственника** информацией о телефонах и адресах и месторасположении офисов **Управляющей организации**, её структурных подразделений, офисов агентов и ресурсоснабжающих организаций, АДС путем их указания на платежных документах и (или) размещения объявлений на стендах на лестничных клетках МКД.

3.1.22. Раскрывать иную информацию, предусмотренную законом, путем размещения на вывесках, расположенных у входа в представительство **Управляющей организации**, на досках объявлений, расположенных в подъездах МКД или в пределах земельного участка, на котором расположен МКД, на информационных стендах (стойках) в представительстве **Управляющей организации**, а так же обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности **Управляющей организации**, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги посредством ее размещения в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (<https://dom.gosuslugi.ru/>) (ч. 10.1 ст. 161 ЖК РФ; разд. 10 Состав информации, утв. Приказом Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр от 29.02.2016).

3.1.23. Предоставлять по запросам **Собственника** предусмотренную законом информацию о выполненных работах и оказанных (предоставленных) услугах, о ценах (тарифах) и размерах платы за такие работы и услуги, об участии представителей органов местного самоуправления в годовых и внеочередных собраниях собственников помещений, а также иную предусмотренную информацию в срок от одного до десяти рабочих дней (ч. 2 ст. 165 ЖК РФ; п. п. 34, 36 Постановление № 416).

3.1.24. В целях исполнения настоящего **Договора** осуществлять обработку персональных данных **Собственника** либо нанимателя помещения в многоквартирном доме или иного законного владельца помещения в МКД в рамках предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3.1.25. Не раскрывать третьим лицам и не распространять персональные данные **Собственника** помещения либо нанимателя помещения в многоквартирном доме без его согласия, если иное не предусмотрено федеральным законодательством.

3.1.26. На основании заявки **Собственника** или иного лица в предусмотренных законом случаях направлять представителя **Управляющей организации** для составления акта о нарушении условий настоящего **Договора** либо нанесении ущерба общему имуществу в МКД или имущества принадлежащего заявителю на вещном или ином праве.

3.1.27. Не допускать бесконтрольного использования **Общего имущества Собственников** помещений в многоквартирном доме без соответствующих решений **Общего собрания**.

3.1.28. В предусмотренных законом или настоящим **Договором** случаях **Управляющая организация** выступает в качестве посредника, действующего от своего имени, но на основании и в соответствии с **Договором** в интересах **Собственника**.

3.1.29. В случае решения **Общего собрания** о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам **Управляющая организация** является лицом, уполномоченным от имени **Собственника** заключать соответствующие гражданско-правовые сделки.

3.1.29.1 Доходы от сдачи в аренду общего имущества МКД направлять на содержание общего имущества МКД или на другие цели не противоречащие настоящему Договору.

3.1.30. Поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет **Управляющей организации** денежные средства, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и сумм (процентов), причитающейся **Управляющей организации** в соответствии с решением **Общего собрания**, должны быть направлены на выполнение дополнительных работ на основании, утвержденных собственниками помещений в МКД.

3.1.31. Обеспечивать выполнение всеми **Собственниками** помещений обязанностей по содержанию и ремонту **Общего имущества** в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

3.1.32. В пределах своей компетенции принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих **Собственнику** реализацию права владения и пользования общим имуществом в **МКД**.

3.1.33. Контролировать своевременное внесение **Собственником** установленных обязательных платежей и взносов.

3.1.34. Осуществлять функции по управлению и организации финансирования расходов на содержание и плановый (текущий) ремонт **МКД**.

3.1.35. Выполнять дополнительные поручения по управлению **МКД** при наличии соответствующего решения **Общего собрания**, в размере и объемах, согласованных с собственниками помещений в **МКД**.

3.1.36. Осуществлять подготовку предложений по вопросам проведения планового текущего ремонта общего имущества в **МКД** для их рассмотрения **Общим собранием**, в том числе:

1) разрабатывать перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества с учетом Минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества ;

2) предоставлять расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);

3) реализовать подготовку предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) **МКД**, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в **МКД** энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;

4) сформировать предложения о передаче объектов общего имущества собственников помещений в **МКД** в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в **МКД**, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;

5) обеспечить ознакомление **Собственника** помещений в **МКД** с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества в **МКД** и пользования этим имуществом, а также организации предварительного обсуждения этих проектов.

3.1.37. Для принятия решений на **Общем собрании** вносить предложения об оплате расходов на текущий и капитальный ремонт в **МКД**, о сроке начала капитального и текущего ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.38. В случае принятия **Общим собранием** решения о смене способа управления **МКД**, истечения срока договора управления многоквартирным домом или досрочного расторжения такого договора **Управляющая организация** передает техническую документацию и иные документы, связанные с управлением **МКД** в составе и порядке, предусмотренном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержд. Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491.

3.1.39. В случае обнаружения **Собственником** расходования **Управляющей организацией средств**, противоречащего условиям данного **Договора**, возполнить за свой счет потраченные нецелевым образом денежные средства.

3.2. **Управляющая организация имеет право:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему **Договору**, в т.ч. поручать выполнение обязательств по **Договору** третьим лицам.

3.2.2. Требовать от **Собственника** внесения платы по **Договору** в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. В случае необходимости актуализации или корректировки сведений в платежных документах запрашивать у **Собственника** правоустанавливающие документы на помещение.

3.2.4. В случае несоответствия данных, имеющихся у **Управляющей организации**, данным, представленным **Собственником** проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями настоящего **Договора**.

3.2.5. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с **Собственника** сумму образовавшейся задолженности и пени.

3.2.6. С целью начисления, сбора, обработки платежей за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также платежей за коммунальные ресурсы, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД, выпуска и доставки платежных документов заключить за счет **Собственника** договор с платежным агентом, поручив последнему осуществлять расчетно-кассовое обслуживание **Управляющей организации**, обязательно уведомив о реквизитах данной организации **Собственника**.

3.2.7. Производить технические осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом МКД, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях **Собственника**, согласовав с последними дату и время указанных мероприятий.

3.2.8. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в МКД, а также иного имущества **Собственника** по согласованию с ним и за его счет в соответствии с прейскурантом (ценой) установленной **Управляющей организации**.

3.2.9. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг **Собственнику** в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством.

3.2.10. Единолично определять подрядчика (исполнителя) для выполнения работ по содержанию, плановому (текущему) ремонту общего имущества МКД.

3.2.11. При согласовании условий **Общим собранием** заключить с собственниками помещений в МКД договор займа в целях модернизации, реконструкции и капитального ремонта МКД.

3.2.12. Требовать допуска в помещение в заранее согласованное с **Собственником** время (не чаще 1 раза в 3 месяца) представителей **Управляющей организации** (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния инженерного оборудования в целях выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.13. Требовать от **Собственника** полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае препятствованию допуска представителей **Управляющей организации** в занимаемое им жилое или нежилое помещение.

3.2.14. В случае аварий, а так же при предотвращении нарушений обязательных требований, установленных в соответствии с жилищным законодательством к предоставлению коммунальных услуг, сохранности жилищного фонда, использованию и содержанию общего имущества, действовать самостоятельно без согласования с **Собственником**.

3.2.15. Отказать **Собственнику** в предоставлении информации о деятельности **Управляющей организации**, если таковая является коммерческой тайной или не подлежит к обнародованию в соответствии с ч. 2 ст. 165 ЖК РФ; п. п. 34, 36 Постановления № 416.

3.2.16. Отказать **Собственнику** в предоставлении информации отчета о выполнении договора управления за предыдущий год, если указанная информация размещена в Государственной информационной системе (ГИС ЖКХ).

3.2.17. Формировать резервный фонд за счет средств, уплаченных **Собственником** на проведение планового (текущего) ремонта, а также иные источники при соответствующем поручении **Общего собрания**.

3.2.18. Представлять интересы **Собственника** в рамках исполнения своих обязательств по настоящему **Договору**.

3.2.19. Оставлять экономию средств в составе резервного фонда **Управляющей организации** и распоряжаться ей самостоятельно, если по результатам исполнения **Договора** фактические расходы оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера

платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению и содержанию **МКД**.

3.2.20. Для оперативной связи с Председателем Совета МКД и иными представителями Собственника создать в интернет - сети (мессенджер) "Whats app" чат для круглосуточного общения и дачи разъяснений по поставленным Советом **МКД** вопросам, относящихся к деятельности Управляющей организации по управлению **МКД** в течении 3 календарных дней (без приема аварийных заявок).

3.2.21. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

3.3. **Собственник обязуется:**

3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы иных собственников помещений в многоквартирном доме, а так же правила пользования и содержания общего имущества в **МКД**.

3.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные по решению **Общего собрания**, принятым в соответствии с действующим законодательством.

Отсутствие письменного договора управления у **Собственника** с **Управляющей организацией** не освобождает его от внесения платы за содержание и ремонт общего имущества.

Неиспользование **Собственником** и (или) иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги **Управляющей организации**.

Невыставление платежных документов **Управляющей организацией** не освобождает **Собственника** помещений в **МКД** от обязанности нести расходы по содержанию принадлежащего ему имущества и от ответственности за неисполнение данной обязанности.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

1) не производить перенос инженерных сетей;

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

3) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение **Собственника**;

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

5) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

6) 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;

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

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

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

10) не допускать нарушение покоя и тишины в **МКД** в ночное время в период с 23 часов до 7 часов ((ремонтные работы производить с 19 часов до 9 часов и с 13 часов до 15 часов, а также воздержаться от их осуществления в нерабочие праздничные дни).

11) информировать **Управляющую организацию** о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в **МКД**.

3.3.4. Предоставлять **Управляющей организации** в течение 10 рабочих дней сведения:

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

2) о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы **Управляющей организации** за содержание и ремонт общего имущества в МКД, а также за коммунальные услуги возложена **Собственником** полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

3) об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

3.3.5 В соответствии с ч. 5 ст. 13 Федерального закона от 23.11.2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» **Собственник** обязан обеспечить оснащение **МКД** приборами учета используемых воды, тепловой энергии, электрической энергии, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию, если иное не предусмотрено законом.

3.4. **Собственник не вправе:**

3.4.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем;

3.4.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без согласования с **Управляющей организацией**;

3.4.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на МКД, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на МКД;

3.4.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

3.4.5. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в **МКД** будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

3.4.6. Несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

3.4.7. Вмешиваться в деятельность **Управляющей организации** при реализации последней управления **МКД**, если последняя действует в соответствии решением **Общего собрания** и не нарушает действующего законодательства Российской Федерации;

3.4.8. Требовать от **Управляющей организации** на заведомо невыгодных для нее и (или) иных сосособственников условиях заключения договора (договоров) с исполнителями (подрядчиками, агентами, ресурсоснабжающими организациями) на выполнение работ и оказания услуг, а также в том случае если реализация такого договора может причинить ущерб указанным лицам или нарушить их права и законные интересы;

3.4.9. Требовать от **Управляющей организации** раскрытия и обнародования информации, несвязанной с управлением **МКД**, являющуюся коммерческой тайной и не подлежащей раскрытию в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.4.10. В одностороннем порядке без учета предложений **Управляющей организации** принять решение на **Общем собрании** об уменьшении установленного настоящим **Договором** размера платы за содержание жилого помещения или изменении порядка его определения.

3.4.11. Вмешиваться или иным образом препятствовать хозяйственной деятельности **Управляющей организации**, связанной с осуществлением функций управления МКД.

3.5. **Собственник имеет право:**

3.5.1. Реализовывать право владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности помещением в **МКД** в соответствии с его назначением и установленными законом пределами его использования.

3.5.2. Вправе принимать участие в **Общем собрании** помещений в **МКД** как лично, так и через представителя.

3.5.1. Получать информацию о выполненных работах и оказанных (предоставленных) услугах, о ценах (тарифах) и размерах платы за такие работы и услуги в порядке и сроки предусмотренные настоящим **Договором**.

3.5.2. Осуществлять контроль за выполнением **Управляющей организацией** ее обязательств по настоящему **Договору**: участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в **МКД**, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему **Договору**, а так же иным способом, не запрещенным законом или **Договором**.

3.5.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в **МКД** в порядке и сроки, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.5.4. 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 собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

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

3.5.6. Требовать предоставления от **Управляющей организации** информацию о выполненных работах и оказанных (предоставленных) услугах, о ценах (тарифах) и размерах платы за такие работы и услуги, а также иную предусмотренную законом информацию в сроки предусмотренные настоящим **Договором**.

3.5.7. Поручать вносить платежи по настоящему **Договору** нанимателю/арендатору помещения в случае сдачи его внаем или в аренду.

3.5.8. Получать жилищно-коммунальные услуги в объемах и качестве, предусмотренных настоящим **Договором**.

3.5.9. Требовать от **Управляющей организации** проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления **Управляющей организацией** акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков и иных правоподтверждающих документов, если иное не противоречит предмету настоящего **Договора**.

3.5.10. Требовать от **Управляющей организации** возмещения вреда, причиненного личности и (или) имуществу **Собственника**, возникшего вследствие ненадлежащего оказания услуг и (или) невыполнения работ предусмотренных настоящим **Договором**.

3.5.11. При предоставлении доступа в помещение требовать от представителя **Управляющей организации** предъявления служебного удостоверения, опознавательного знака (бейдж, нашивка на одежду и др.) с указанием названия **Управляющей организации**, фамилии, имени, отчества (при наличии) и профессиональной специализации, а также одноразовые бахилы.

3.5.12. Требовать от **Управляющей организации** совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений.

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

3.5.14. Самостоятельно и за счет дополнительных собственных средств привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему **Договору** иные организации, специалистов, аудиторов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация(и), специалист(ы), эксперт(ы) должны иметь соответствующее поручение **Общего собрания**, оформленное в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также договор, заключенный от имени собственников помещений в многоквартирном доме Председателем Совета МКД или иным уполномоченным собственниками помещений на основании доверенности лицом.

3.5.15. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Плата за помещение устанавливается в размере, обеспечивающем содержание **Общего имущества в МКД** в соответствии с требованиями законодательства.

4.1. Размер платы **Собственника** за содержание общего имущества в **МКД** устанавливается в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади принадлежащего **Собственнику** на праве собственности помещения в МКД.

4.2. Размер платы за содержание помещения в МКД определяется с учетом предложений **Управляющей организации** и устанавливается на срок не менее чем один год (пункт 5 части 2 статьи 44, часть 7 статьи 156 ЖК РФ).

4.3. Плата за содержание помещения (жилищная услуга) по настоящему **Договору** включает:

- плату за содержание помещения, в том числе плату за услуги, работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, взнос на капитальный ремонт, а также за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании Общего имущества в МКД;

4.4. Цена **Договора** определяется как сумма платы за помещение (жилищные услуги) и коммунальные услуги (**Приложение № 4**).

4.5. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется **Постановлением главы администрации города Владивостока от 21.11.2005 № 1520 «Об утверждении размеров платы за содержание жилого помещения»**, если иное не установлено решением **Общего собрания**. Плата за содержание и ремонт жилого помещения в платежном документе (квитанции) начисляется отдельной строкой.

4.6. Размер платы за управление **МКД** составляет **8 процентов за 1 кв.м.** и начисляется в платежном документе (квитанции) отдельной строкой.

4.7. Размер платы за коммунальные услуги и нормативы на коммунальные ресурсы, предоставленные на содержание Общего имущества, определяются уполномоченным Правительством Приморского края органом тарифного регулирования.

4.8. Собственники на Общем собрании вправе принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем размер минимального взноса.

4.9. Объем коммунальных услуг в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на содержание на содержание Общего имущества (далее - КР на СОИ), определенного из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления КР на СОИ, распределенного между всеми помещениями в **МКД** оплачивается Собственником пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

4.10. Содержание общего имущества **МКД** осуществляется в соответствии с Перечнем услуг и работ, определенных **Приложением № 1** и утвержденных **Общим собранием**. Данный перечень может быть расширен на основании закона или по согласованию сторон в объеме

превышающим Минимальный перечень работ и услуг, установленный Правительством Российской Федерации.

4.11. Индексация тарифов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения осуществляется **Управляющей организацией** на основании вновь принятого органами местного самоуправления нормативного акта, но не чаще 1 раза в год. Для такого изменения размера платы за жилищные услуги проведение Общего собрания не требуется.

4.12. Стороны при изменении размера платы за жилое помещение руководствуются позицией, изложенной Верховным Судом РФ в Определении ВС РФ от 25.12.2018 г. № 301-КГ18-22044) и Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ в Письме от 26.12.2018 N 51876-ОО/04 "О размере платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив".

4.13. В порядке предусмотренным законом собственники помещений в МКД могут принять решение, дающее **Управляющей организации** право индексировать размер платы в ином порядке.

4.14. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета (при их отсутствии - исходя из установленных нормативов потребления коммунальных услуг), и по тарифам (ценам) для потребителей, установленным Правительством Приморского края, осуществляющего функции государственного регулирования цен (тарифов) на товары (услуги) в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.15. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10-го числа месяца включительно, следующего за истекшим месяцем.

4.16. Неиспользование **Собственником**, нанимателем и иным лицом (лицами) помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги.

4.17. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемых исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке и в случаях предусмотренных законом.

4.18. Обязанность **Собственника** по внесению платежей, предусмотренных настоящим **Договором**, сроки их внесения прямо установлены законом, поэтому невыставление платежных документов не освобождает **Собственника** от обязанности нести расходы по содержанию принадлежащего ему имущества и от ответственности за неисполнение данной обязанности.

4.19. Если по результатам исполнения настоящего **Договора** в соответствии с размещенным в ГИС ЖКХ отчетом о выполнении настоящего **Договора** фактические расходы **Управляющей организации** оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению МКД, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предусмотренных **Договором**, указанная разница остается в распоряжении **Управляющей организации** при условии, что полученная **Управляющей организацией** экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ.

4.20. В случае изменения в законодательстве структуры платы за помещение и платы за коммунальные услуги положения п. 4 настоящего Договора применяются в части не противоречащем новой редакции ЖК РФ.

5 РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2 **Управляющая организация** не отвечает по обязательствам **Собственника**.

5.3 **Собственник** не отвечает по обязательствам **Управляющей организации**.

5.4 Факт отсутствия у собственников помещений в МКД достаточных накопительных

средств для проведения соответствующих неотложных работ и услуг (текущего характера) в рамках утвержденного размера платы за помещение, сам по себе не является обстоятельством, исключаящим ответственность **Управляющей организации**, и не освобождает последнюю от обязанности выполнить данные работы в полном объеме за счет собственных средств для обеспечения надлежащего содержания общего имущества и предоставления коммунальных услуг в соответствии с требованиями, указанными в **Приложении № 5**.

5.5 В случае, если выполнение неотложных работ и услуг будет вызвано обстоятельствами чрезвычайного непредотвратимого характера, которые **Управляющая организация** не могла предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности, и (или) за возникновение которых **Управляющая организация** не отвечает, такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы **Собственником** в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество.

5.6 При расходовании средств, накопленных за счет взносов собственников помещений в МКД нецелевым образом взносов, противоречащих условиям **Договора**, **Управляющая организация** обязана возместить указанные средства в полном объеме.

5.7 При предоставлении **Управляющей организацией** коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, **Собственник** вправе потребовать от **Управляющей организации** выплаты неустойки (штрафов, пеней) в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

5.8 При наличии у **Собственника** соответствующего волеизъявления **Управляющая организация** может произвести зачет суммы неустойки (штрафа, пени) в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма неустойки (штрафа, пени) не будет превышать месячного платежа.

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

5.10 При выявлении **Управляющей организацией** факта проживания в помещении **Собственника** лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги, **Управляющая организация** вправе обратиться в суд с иском о взыскании с **Собственника** помещения реального ущерба.

5.11 **Управляющая организация** несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в МКД, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном действующим законодательством.

6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1 Контроль за деятельностью **Управляющей организации** в части исполнения настоящего **Договора** осуществляется **Собственником** и (или) доверенным им лицом (лицами) в рамках их полномочий, а также уполномоченным решением **Общего собрания** Советом МКД, иными субъектами общественного жилищного контроля.

Контроль осуществляется путем:

- 1) получения от **Управляющей организации** в сроки предусмотренные законом информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- 2) проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ

(в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

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

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

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

6) составления актов о нарушении условий **Договора**;

7) направления претензии в **Управляющую организацию** в случае отказа **Собственника** от подписания акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, утвержденной Приказом Минстроя России от 26.10.2015 г. № 761/пр «Об утверждении формы акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме»;

8) инициирования созыва внеочередного **Общего собрания** для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не принятию **Управляющей организации** необходимых мер для разрешения поставленных в обращении вопросов с уведомлением **Управляющей организации** о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места);

9) обращения в органы, осуществляющие лицензионный жилищный контроль, а также в другие муниципальные и государственные надзорные органы;

10) раскрытия **Управляющей организацией** информации о деятельности по управлению МКД в соответствии со ч. 10.1 ст. 161, ч. 2 ст. 165 ЖК РФ; разд. 10 Состав информации, утв. Приказом Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр от 29.02.2016, п. п. 34, 36 Постановления № 416.

11) в иных формах общественного жилищного контроля, предусмотренных Федеральным законом от 21.07.2014 г. № 212-ФЗ «Об основах общественного контроля в Российской Федерации».

6.2 **Собственник** на **Общем собрании** вправе инициировать вопрос о признании деятельности **Управляющей организации** неудовлетворенной и вынести предупреждение **Управляющей организации** об устранении нарушений в установленные собранием сроки.

6.3 В случае получения уведомления, оформленного протоколом, о признании деятельности **Управляющей организации** по управлению МКД неудовлетворительной **Управляющая организация** обязана немедленно устранить нарушения и в течении разумного срока дней предоставить **Собственнику** и (или) председателю Совета МКД отчет о своей деятельности, а также письменный ответ с указанием мероприятий, направленных на устранений выявленных нарушений.

6.4 В случаях нарушения условий **Договора** по требованию любой из сторон составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушение качества услуг и работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества МКД или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу **Собственника** и (или) иных лиц;

- неправомерные действия **Собственника**.

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

6.5 В случае признания **Управляющей организацией** или **Собственником** своей вины в возникновении нарушения настоящего **Договора** акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.6 Акт составляется комиссией, которая может состоять не менее чем из трех человек, включая представителей **Управляющей организации** (обязательно), **Собственника** (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), Председателя Совета МКД, подрядной организации, свидетелей (соседей), представителя общественной организации по защите прав потребителей.

6.7 Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 8.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении условий настоящего договора представитель **Управляющей организации** не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

6.8 Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу **Собственника**; описание (при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и **Собственника** (члена семьи Собственника).

6.9 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, представителей общественной организации). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается **Собственнику** (члену семьи Собственника) под расписку.

6.10 Принятые собственниками помещений в МКД решения на **Общем собрании** и (или) Советом МКД о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по **Договору** являются для **Управляющей организации** обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения **Общего собрания** и председателю Совета МКД.

6.11 В случае разногласий при составлении акта (актов) для разрешения споров собственниками помещений в МКД привлекается общественное объединение потребителей жилищно-коммунальных услуг (их ассоциации, союзы), действующее в соответствии со ст. 45 Федерального закона от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей».

6.12 Акт о нарушениях настоящего **Договора** без привлечения иных лиц в интересах собственников помещений в МКД без доверенности вправе подписывать Председатель Совета МКД или уполномоченные собственниками помещений в МКД представители.

6.13 Отчет комиссионного обследования в обязательном порядке в установленные законом сроки, размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением **Общего собрания**. Указанный отчет **Управляющая организация** размещает на своем сайте в электронном виде на сайте ГИС ЖКХ dom.gosuslugi.ru.

6.14 Порядок и сроки предоставления отчетности о выполнении условий настоящего **Договора** определены действующим законодательством Российской Федерации;

6.15 Отчет **Управляющей организации** предоставляется **Собственнику** исключительно по форме, утвержден. Приказом Минстроя России от 22.12.2014 г. № 882/пр., а так же посредством размещений указанных сведений в системе ГИС ЖКХ в порядке установленные Приказом Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр от 29.02.2016. Отчет Управляющей организации предоставляется Собственникам по их требованию в срок не позднее 3 рабочих дня.

6.16 При наличии соответствующего решения **Общего собрания**, **Управляющая организация** в срок не позднее 10 рабочих дней до проведения внеочередного **Общего собрания** предоставляет собственникам помещений в МКД отчет и расходовании денежных средств в ходе исполнения настоящего **Договора** за последний отчетный период по форме указанной в **Приложении №7**, а также обеспечивает явку своего представителя для дачи пояснений по представленному Отчету.

6.17 При возникновении конфликта интересов Стороны вправе для достижения консенсуса сформировать Согласительную комиссию.

6.18 В состав Согласительной комиссии могут включаться представители **Собственника** и Совета МКД, **Управляющей организации**, эксперты, аудиторы и общественные организации, иные лица, являющиеся субъектами общественного жилищного контроля и осуществляющие деятельность по защите прав потребителей. Согласительная комиссия формируется распоряжением руководителя **Управляющей организации**, который обязан созвать и обеспечить проведение ее

заседаний в срок не позднее 10 рабочих дней с момента получения соответствующей заявки **Собственника**.

6.19 **Стороны** для оценки качества произведенных работ вправе привлекать общественные организации и общественных инспекторов, осуществляющих жилищный контроль согласно ч. 8 ст. 20 ЖК РФ. Права и обязанности общественного инспектора определяются в соответствии с Федеральным законом «Об основах общественного контроля в Российской Федерации».

6.20 Общественный жилищный контроль осуществляется в целях обеспечения прав и законных интересов **Собственника**, который является субъектом общественного жилищного контроля и организатором общественного жилищного контроля.

6.21 Решение о проведении контроля принимается **Собственником** помещения и содержит сведения о предмете, форме общественного жилищного контроля и его организаторе, сроках (продолжительности), процедуре его проведения и определения результатов, в том числе о порядке подготовки и оформления итогового документа по результатам осуществления общественного жилищного контроля, а также иные сведения, предусмотренные Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.12.2016 № 1491 «О порядке осуществления общественного жилищного контроля» для осуществления общественного жилищного контроля в определенных формах или включенные в решение о проведении контроля по усмотрению субъекта общественного контроля.

6.22 Общественный жилищный контроль проводится:

а) в форме общественной проверки - решение о проведении контроля содержит данные (фамилия, имя, отчество, образование, квалификация) общественных инспекторов, привлеченных к осуществлению общественной проверки;

б) в форме общественных (публичных) слушаний - решение о проведении контроля содержит дату, время и место проведения, способы выражения участниками своего мнения, порядок получения доступа к материалам, имеющимся у организатора общественного обсуждения либо общественных (публичных) слушаний и касающимся вопроса, выносимого на общественное обсуждение либо на общественные (публичные) слушания.

6.23 Решение о проведении контроля обнародуется субъектом общественного жилищного контроля посредством его размещения в информационной - телекоммуникационной сети «Интернет», в том числе посредством его размещения в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

6.24 Предметом общественного жилищного контроля являются акты, проекты актов, решения, проекты решений, документы и другие материалы, а также действия (бездействие) организаций, осуществляющих деятельность в жилищной сфере.

6.25 Собственник помещения в многоквартирном доме в соответствии с положениями Федерального закона «Об основах общественного контроля в Российской Федерации» обнародует информацию о своей деятельности, о проводимых мероприятиях общественного жилищного контроля и об их результатах посредством ее размещения в сети «Интернет», в том числе посредством ее размещения в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства. При необходимости информация о результатах общественного жилищного контроля направляется в органы прокуратуры и (или) органы государственной власти и органы местного самоуправления, в компетенцию которых входит осуществление государственного контроля (надзора) или муниципального контроля за деятельностью органов и (или) организаций, в отношении которых осуществляется общественный жилищный контроль.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1 Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется по основаниям, предусмотренными действующим законодательством и в порядке, определенном настоящим Договором.

7.2 Настоящий Договор может быть расторгнут:

- 1) В одностороннем порядке по инициативе **Собственника** в случае:
 - отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения рамках той или иной гражданско-правовой сделки (купли-продажи, мены, аренды и пр.) путем уведомления **Управляющей организации** о произведенных действиях с помещением и приложением копии соответствующего правоподтверждающего документа, установленного законом;
 - принятия **Общим собранием** решения о выборе иного способа управления МКД или об одностороннем отказе от настоящего **Договора**, о чем **Управляющая организация** должна быть предупреждена за два месяца до даты предполагаемого расторжения договора путем направления в **Управляющую организацию** уведомления и копию решения Общего собрания, оформленных в соответствии с требованиями действующего законодательства
 - 2) По соглашению Сторон.
 - 3) В судебном порядке.
 - 4) В случае смерти **Собственника** - со дня смерти.
 - 5) В случае ликвидации **Управляющей организации**.
 - 6) В связи с окончанием срока действия настоящего **Договора** и уведомлением одной из Сторон о нежелании его продлевать.
 - 7) По обстоятельствам непреодолимой силы.
- 7.3 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.
- 7.4 По инициативе **Управляющей организации** настоящий **Договор** в одностороннем порядке считается расторгнутым через два месяца с момента направления письменного уведомления собственникам помещений в МКД.
- 7.5 В случае расторжения **Договора** в одностороннем порядке по инициативе **Управляющей организации** по основаниям, указанным в настоящем **Договоре**, **Управляющая организация** одновременно с уведомлением **Собственника** должна уведомить органы местного самоуправления Владивостокского городского округа.
- 7.6 Договор считается исполненным после выполнения **Сторонами** взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между **Управляющей организацией** и **Собственником**.
- 7.7 Расторжение **Договора** не является для **Собственника** основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных **Управляющей организацией** затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.
- 7.8 В случае переплаты **Собственником** средств за работы услуги по настоящему **Договору** на момент его расторжения **Управляющая организация** обязана уведомить **Собственника** о сумме переплаты, а так же получить от него распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 8.1 **Договор** вступает в силу с момента подписания.
- 8.2 **Договор** может быть расторгнут в порядке, установленном разделом 7 настоящего **Договора**.
- 8.3 **Договор** заключен сроком на 3 (три) года.
- 8.4 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 изначально на момент его подписания.

9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

<p>Собственник: (Фамилия, имя, отчество гражданина)</p>	<p>Управляющая организация: ООО «Приморские коммунальные технологии»: Юридический адрес: 690035, г. Владивосток, ул. Калинина, д. 17 «в», оф.7 ИНН 2540194393 КПП 254001001 БИК 040507795 ОГРН 1132540007984 р/с 40702810700053724201 в ПАО АКБ «Приморье» г. Владивосток кор/сч 30101810800000000795 телефон 263-09-23</p>
<p>Паспортные данные паспорт серии N выдан: (когда), (кем) (код подразделения) Адрес регистрации</p>	<p>Генеральный директор ООО «Приморские коммунальные технологии»</p>
<p>Адрес фактический</p>	<p>В. Ковалев</p>
<p>телефон</p>	
<p>(подпись, фамилия, инициалы)</p>	