**Договор**

**управления многоквартирным домом**

**г. Когалым «01» января 2015г.**

**Граждане** (юридические лица) - **собственники жилых помещений** (квартиры, части квартиры, комнаты в коммунальной квартире) в многоквартирном доме, расположенном по адресу: проезд **Солнечный, дом 15**, (согласно списка, приведенного в Приложении № 2 к настоящему договору) именуемые в дальнейшем – **собственники помещений или собственники**,

и **Общество с ограниченной ответственностью** **«Жилсервис»** в лице директора **Митюкова Леонида Викторовича**, действующего на основании Устава общества, именуемое в дальнейшем Управляющая компания, в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее – многоквартирный дом) на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от 03.01.2015г. № 21, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет Договора и общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе Собственников помещений на условиях согласованных с Управляющей компанией, является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.

1.2. Управление многоквартирным домом осуществляется в соответствии с требованиями законодательства о предоставлении коммунальных услуг и надлежащем содержании общего имущества в многоквартирном доме.

1.3. Настоящий Договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, т.к. включает в себя элементы разных видов договоров.

1.4. Управляющая компания по заданию собственников помещений в течение срока действия Договора за плату обязуется: осуществлять деятельность по управлению содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее – управление многоквартирным домом), а именно:

а) выполнять функции по управлению многоквартирным домом (далее - услуги по управлению многоквартирным домом), оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее имущество многоквартирного дома или общее имущество) в порядке, установленном в разделе 4.1. Договора;

б) организовывать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме (далее – потребителям), в порядке, установленном в разделе 4.3. Договора;

в) принимать на себя обязательства совершать от имени и за счет Собственников все необходимые юридические и фактические действия;

г) осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность (далее – иная деятельность), в порядке, установленном в разделе 4.4 Договора.

1.5. Собственник или Потребитель обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.6. Основные характеристики многоквартирного дома на момент заключения Договора и границы эксплуатационной ответственности Управляющей компании при исполнении Договора приведены в Приложении № 3 к Договору.

1.7. Состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние указаны в Приложении № 4 к Договору. Состав общего имущества, подлежащий управлению определяется из состава общего имущества, утвержденного Собственниками помещений на общем собрании, и включает в себя только имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги. Стороны согласовали, что если Собственники помещений на общем собрании не установили состав общего имущества, то такой состав имущества определяется п. 2-9 Постановления Правительства от 13 августа 2006 г. N 491.

1.8. Управление содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, исходя из его технического состояния и задания собственников помещений, осуществляется Управляющей компанией по Договору в границах эксплуатационной ответственности в целях обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

1.9. Услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей компанией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

1.10. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей компанией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное Собственниками лицо.

1.11. В целях надлежащего исполнения условий настоящего договора собственники поручают Управляющей компании представлять их интересы:

- во всех учреждениях, предприятиях и организациях;

- в отношениях с отдельными собственниками в т.ч. по вопросам принудительной установки индивидуальных приборов учета, устранения последствий самовольных перепланировок и переобустройств как внутри, так и снаружи жилого помещения, требующих обязательного согласования;

 - в интересах и от имени собственников представительствовать в суде по вопросам, связанным с исполнением условий настоящего договора.

Для выполнения представительских функций Управляющей компании предоставляются следующие права: получать документы, подавать заявления, вести дела во всех государственных учреждениях, на предприятиях, в организациях, расписываться и совершать все действия и формальности, связанные с выполнением условий договора, осуществлять все полномочия и совершать все процессуальные действия от имени собственников, предоставляемые стороне в гражданском и арбитражном процессе, в том числе обращаться с исковыми заявлениями в судебные органы, полностью или частично отказываться от исковых требований, признавать иск, изменять предмет или основание иска, заключать мировое соглашение, обжаловать решения или иные судебные акты арбитражного суда и суда общей юрисдикции, предъявлять исполнительный лист ко взысканию, обжаловать предписания контролирующих и надзорных органов.

1.12. Собственники помещений переуступают Управляющей компании права требования с предыдущей управляющей (обслуживающей) компании или ТСЖ (ЖСК, ЖК) денежных средств поступивших по ранее заключенному договору, а также оплаченных в аванс платежей и денежных средств по не исполненным обязательствам такой компании. На основании принятого решения собственников помещения, средства, полученные от предыдущей компании, направляются на текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

1.13. Собственники помещений дают согласие Управляющей компании по средствам внесения в электронную базу осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителям для ведения начислений и расчетов с потребителями, учета и ведения лицевых счетов помещений, смене паспортных данных, прописки и выписки потребителей, а также для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, и в других случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

Согласие на обработку персональных данных, считается полученным Управляющей компанией с момента выставления потребителю (субъекту персональных данных) первого платежного документа для внесения платы по договору.

Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие свои персональные данные и данные членов своей семьи: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах (постоянных или временных) и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора.

1.14. Местом исполнения Договора является место нахождения многоквартирного дома, адрес которого указан в преамбуле к Договору.

**2. Сроки начала и окончания деятельности**

**по управлению многоквартирным домом по Договору**

2.1. Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами на общем собрании собственников в форме очного, очно-заочного или заочного голосования. При этом собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений выступают в качестве Стороны Договора. Порядок подписания Договора и условия хранения Договора установлены в разделе 13 Договора.

2.2. Договор заключен на срок 5 лет с даты начала управления многоквартирным домом Управляющей компанией и действует с 01 января 2015 года по 31 декабря 2019 года.

2.3. Если срок договора истек, и ни одна из сторон не изъявила желания его расторгнуть, то договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

2.4. Управляющая компания приступает к выполнению работ, оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также к осуществлению иной деятельности - с даты начала управления многоквартирным домом, а к организации предоставления коммунальных услуг – с даты начала поставки каждого вида коммунальных ресурсов, ресурсоснабжающих организаций, но не ранее даты начала управления многоквартирным домом. О дате начала управления многоквартирным домом и дате начала предоставления каждого вида коммунальных услуг по Договору Управляющая компания уведомляет потребителей в порядке, установленном в Приложении № 5 к Договору.

2.5.Управляющая компания прекращает деятельность по управлению многоквартирным домом с даты расторжения Договора в порядке и в случаях, предусмотренных разделом 9 Договора.

**3. Порядок взаимодействия собственников, потребителей помещений, и Управляющей компании при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом**

3.1. Собственники помещений, иные лица пользующиеся помещениями в многоквартирном доме (потребители) и Управляющая компания при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом обязаны руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами гражданского и иного законодательства, а также предписаниями контролирующих и надзорных органов, выдаваемыми в адрес собственников помещений, иных лиц пользующихся помещениями в многоквартирном доме или Управляющей компании.

При исполнении Договора Стороны обеспечивают соблюдение требований:

- Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (далее – Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами или в соответствующей их части – Стандарты управления многоквартирным домом)

- Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила содержания общего имущества или Правила изменения размера платы)

- Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290 (далее – Минимальный перечень работ, услуг и (или) Правила оказания услуг, выполнения работ)

- Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2006г. № 354 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг).

3.2. Информация об Управляющей компании, в т.ч. о её службах, представителях, специализированных организаций по расчетам с потребителями, включая информацию об аварийно-диспетчерской службе, контактных телефонах, режиме работы и другая информация, включая информацию о территориальных органах государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля, приведена в Приложении № 1 к Договору.

3.3. Информация о всех собственниках помещений в многоквартирном доме указывается Управляющей компанией на дату заключения Договора в Реестре собственников помещений, составляемом по форме, приведенной в Приложении № 2 к Договору. Актуализация указанной информации, а также сбор, обработка и хранение информации о потребителях осуществляется Управляющей компанией через специализированные организации по расчетам с потребителями (далее - представителей) в соответствии со Стандартами управления многоквартирным домом путем ведения аналогичного реестра.

Представители Управляющей компании ведут сведения о Собственниках помещений, о мерах социальной поддержки, характеристик помещений и видах представляемых коммунальных услуг (лицевые счета, карточка собственника помещения, правоустанавливающие документы и пр.).

Управляющая компания по мере необходимости ведет сведения о лицах, проживающих в помещении Собственника.

3.4. Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов, которые подлежат передаче Управляющей компании для целей исполнения Договора, приведен в Приложении № 19 к Договору. При отсутствии достаточной документации до начала управления многоквартирным домом, Управляющая компания самостоятельно осуществляет необходимые действия для её получения.

3.5. Состав информации, связанной с исполнением Договора, порядок, случаи и сроки ее представления Управляющей компанией собственникам помещений и иным потребителям указаны в Приложении № 5 к Договору.

3.6. Собственники помещений в целях взаимодействия с Управляющей компанией по вопросам управления многоквартирным домом определяют уполномоченных лиц - председателя и членов совета дома. Информация о таких лицах, их контактных телефонах, сроке действия полномочий, а также порядок изменения такой информации приводятся в Приложении № 6 к Договору.

 В случае если уполномоченное Собственниками лицо не может исполнять свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.) либо не выбрано, или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности временно могут быть исполнены членом совета дома, а при их отсутствии одним из Собственников в многоквартирном доме.

3.7. Требования к собственникам помещений и к потребителям по обеспечению соблюдения и соблюдению правил пользования помещениями в многоквартирном доме, обеспечивающие исполнение условий Договора, приведены в Приложении № 7 к Договору.

3.8. Управляющая компания в целях исполнения Договора осуществляет через Представителей обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, владеющих (пользующихся) помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства, установлены в Приложении № 8 к Договору и доводятся до сведения потребителей.

3.9. Привлечение Управляющей компанией для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных и подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Управляющей компанией самостоятельно с учетом требований Правил оказания услуг, выполнения работ.

Привлечение Управляющей компанией специализированных организаций, действующих от своего имени при непосредственном взаимодействии с потребителями в целях исполнения Договора (далее – Представитель), осуществляется в случаях и в порядке, указанных в Приложении № 1 к Договору.

3.10. В течение срока действия Договора Управляющая компания вправе выступать инициатором, созывать и проводить годовые и внеочередные общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме очного, очно-заочного, заочного голосования (далее – общее собрание собственников).

Управляющая компания инициирует проведение очередных и внеочередных общих собраний собственников, в том числе, в случае возникновения необходимости проведения срочного ремонта оборудования или конструктивных элементов дома, требующих дополнительных финансовых вложений, инициирует общее собрание собственников для принятия решения о проведении ремонта и утверждении представленной сметы расходов.

Управляющая компания не вправе отказать по обращению собственников в созыве внеочередного общего собрания собственников.

3.11. Контроль за деятельностью Управляющей компанией в части исполнения Договора осуществляется собственниками помещений и уполномоченными лицами в порядке, установленном в Приложении № 18 к Договору.

3.12.Управляющая компания представляет собственникам помещений ежегодный отчет о выполнении условий Договора по форме, приведенной в Приложении № 17 к Договору, путем его размещения в порядке и в сроки, установленные в Приложении № 5 к Договору. Отсутствие претензий и решений со стороны Собственников помещений о не принятии письменного отчета в установленный Договором срок является его акцептом (т.е. принятием).

**4. Порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом**

**4.1. Порядок выполнения работ и оказания услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, порядок их приемки**

4.1.1. Перечень выполняемых Управляющей компанией работ и оказываемых услуг (далее – Перечень работ, услуг), включая периодичность и сроки (график) их выполнения, составлен в соответствии с требованиями, указанными в разделе 3 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом, утвержден решением общего собрания собственников (протокол от 03.01.2015г. № 21) на весь период действия Договора и приведен в Приложении № 9 к Договору.

4.1.2. Перечень работ, услуг содержит работы, услуги, включенные в Минимальный перечень работ, услуг, выполнение (оказание) которых обеспечивает надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме (далее – минимально необходимые работы, услуги), и содержит:

а) Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества, носящие регулярный характер их выполнения (оказания) в течение всего срока действия Договора (раздел 1 Приложения № 9 к Договору);

б) Перечень работ по текущему ремонту общего имущества с указанием сроков проведения таких работ в первом году действия Договора и года проведения таких работ в последующие годы действия Договора (раздел 2 Приложения № 9 к Договору);

в) условия выполнения непредвиденных работ в пределах суммы резерва на выполнение непредвиденных работ, создаваемого в порядке, указанном в пп. «а» п.5.2 Договора (раздел 3 Приложения № 9 к Договору) и в Приложении № 10 к Договору;

г) планово-договорную стоимость работ, услуг, включенных в Перечень работ, услуг, указанную в разделах 1, 2, 3 Приложения № 9 к Договору;

д) порядок определения размера платы за выполнение Перечня работ, услуг (раздел 4 Приложения № 9 к Договору).

4.1.3. Порядок изменения Перечня работ, услуг, а также случаи отнесения работ к непредвиденным, в т.ч. неотложным работам, устанавливаются в Приложении № 11 к Договору.

4.1.4. Если в период действия Договора возникнет необходимость выполнения непредвиденных неотложных работ, и стоимость таких работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества превысит сумму создаваемого в году выполнения таких работ резерва на выполнение непредвиденных работ, а на выполнение таких работ по капитальному ремонту не будет заключен договор с Управляющей компанией, указанный в п.4.2.1. Договора, Управляющая компания обязана выполнить такие работы, а собственники - их оплатить в порядке, указанном в 6.1.8. Договора, кроме случая принятия собственниками решения о ином порядке оплаты таких работ или изменении Перечня работ, услуг в порядке, установленном в Приложении № 11 к Договору.

4.1.5. Порядок признания работ, услуг выполненными, невыполненными, выполненными несвоевременно, некачественно или не в полном объеме, а также порядок приемки работ, услуг и порядок подписания актов о приемке оказанных услуг, выполненных работ, указаны в Приложении № 12 к Договору.

4.1.6. Акт о приемке оказанных услуг, выполненных работ составляется Управляющей компанией по форме, указанной в Приложении № 13 к Договору.

**4.2. Порядок организации выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества**

4.2.1. Работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее – работы по капитальному ремонту) выполняются Югорским оператором или Управляющей компанией по отдельному договору, заключаемому с собственниками помещений. В период после начала реализации региональной программы капитального ремонта, принятой в порядке, установленном в ст.168 ЖК РФ, такой договор заключается собственниками с Югорским оператором в соответствии с ч.1 ст.181 ЖК РФ, а с Управляющей компанией - относительно видов и объемов работ, определяемых в зависимости от принятия собственниками помещений решения о способе формирования фонда капитального ремонта (ФКР):

а) при формировании ФКР на специальном счете регионального оператора – по всем видам и соответственно объемам работ, включенным и не включенным в региональную программу капитального ремонта и оплачиваемых за счет взносов на капитальный ремонт;

б) при формировании ФКР на счете регионального оператора:

– по видам и объемам работ, включенным в региональную программу капитального ремонта, в случае принятия собственниками помещений решения о их досрочном выполнении и о внесении дополнительных взносов для оплаты указанных работ, услуг (далее – дополнительных взносов на капитальный ремонт) Управляющей компании, в т.ч. с последующим зачетом взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых региональному оператору;

– по видам и объемам работ, не включенным в региональную программу капитального ремонта, в случае принятия собственниками помещений решения о выполнении таких работ и о внесении дополнительных взносов на капитальный ремонт Управляющей компании.

4.2.2. Управляющая компания представляет собственникам помещений предложения о необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ по капитальному ремонту, их стоимости, сроках начала их выполнения, о порядке и об источниках их финансирования, в т.ч. о размерах сверхминимального взноса на капитальный ремонт, о размере дополнительного взноса на капитальный ремонт, а также другие предложения, связанные с проведением работ по капитальному ремонту, кроме случаев, когда такие предложения собственникам представляет Югорский оператор.

По видам работ, включенным в региональную программу капитального ремонта, такие предложения представляются в срок не менее, чем за 6 месяцев до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт в соответствии с региональной программой капитального ремонта.

Предложения о капитальном ремонте по видам и объемам работ, не включенным в региональную программу капитального ремонта или включенным в такую программу и выполнение которых предложено Управляющей компанией в более ранние сроки, чем установлены в региональной программе капитального ремонта, предоставляются собственникам Управляющей компанией по результатам очередных осмотров технического состояния общего имущества.

4.2.3. При формировании собственниками помещений фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и проведении работ по капитальному ремонту Югорским оператором с учетом решения общего собрания собственников, Управляющая компания участвует в приемке таких работ, услуг, в т.ч. путем подписания от имени собственников акта о приемке оказанных услуг, выполненных работ. В указанном случае полномочия Управляющей компании действовать от имени собственников оформляются выпиской из протокола общего собрания собственников о наделении Управляющей компании такими полномочиями.

4.2.4. При представлении собственникам предложений об источниках финансирования работ по капитальному ремонту Управляющая компания предварительно согласовывает с уполномоченным лицом необходимость внесения и размер сверхминимального взноса на капитальный ремонт (или размера дополнительного взноса на капитальный ремонт при формировании ФКР на счете Югорского оператора), сроки внесения такого взноса, возможность или необходимость заключения кредитного договора на финансирование работ, не включенных в региональную программу капитального ремонта или включенных в такую программу при формировании ФКР на специальном счете югорского оператора, а также условия такого кредитного договора.

4.2.5. Собственники принимают решение о проведении капитального ремонта по предложениям Управляющей компании, югорского оператора или собственной инициативе в любое время.

4.2.6. Порядок приемки работ по капитальному ремонту в случае его выполнения по договору, указанному в п.4.2.1 Договора, осуществляется в порядке, установленном в таком договоре, а в случае, указанном в п.4.1.4 Договора – в порядке, указанном в п.4.1.5 и п.4.1.6 Договора.

**4.3. Порядок организации предоставления и учет потребления коммунальных услуг**

4.3.1. Управляющая компания организовывает предоставление собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями (потребителям) следующие коммунальные услуги:

- холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, данные коммунальные услуги предоставляются непосредственно Ресурсоснабжающими организациями;

- коммунальные услуги на общедомовые нужды (водоснабжение, электроэнергия) путем заключения Управляющей компанией договоров с ресурсоснабжающими организациями на предоставление объема коммунальных услуг потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме. Размер таких расходов определяется решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и должен обеспечивать Управляющей компании, отвечающей за содержание и ремонт общего имущества, возможность приобретения коммунальных ресурсов в объемах, необходимых для надлежащей эксплуатации общего имущества.

4.3.2. Условия предоставления собственникам помещений и потребителям коммунальных услуг определяются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг. Информация об основных положениях таких Правил, а также условия предоставления коммунальных услуг, регулируемые Договором, в т.ч. сроки снятия показаний приборов учета, порядок представления соответствующей информации, представление сведений о количестве проживающих и др., представлены в Приложении № 15 к Договору.

4.3.3. Собственники нежилых помещений обязаны:

- представить Управляющей компании информацию о порядке покупки коммунальных услуг (ресурсов) на индивидуальное потребление, путем заключения договора ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями;

- заключить договор с Управляющей компанией на предоставление коммунальных услуг на общедомовые нужды.

При непредставлении такой информации, Управляющая компания применяет в отношениях по предоставлению коммунальных услуг к такому собственнику положения, указанные в п.2.4 Приложения №15 к Договору.

4.3.4. По требованию потребителей Управляющая компания обязана составить акт установления факта не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества по форме, приведенной в Приложении №14 к Договору.

**4.4. Порядок осуществления иной деятельности**

4.4.1. Иная деятельность заключается в обеспечении Управляющей компанией выполнения для потребителей следующих видов работ и оказания следующих видов услуг (далее – иные работы, услуги):

а) установка индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета коммунальных ресурсов,

б) снятие показаний индивидуальных, квартирных приборов учета,

в) техническое обслуживание индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета,

г) выполнение сантехнических и иных ремонтных работ в помещениях, принадлежащих потребителям.

4.4.2. Указанные в п. 4.4.1. Договора работы, услуги выполняются (оказываются) по индивидуальным заявкам потребителей. С условиями, прейскурантом и порядком их выполнения (оказания) потребители вправе ознакомиться при непосредственном обращении в Управляющую компанию. При необходимости выполнения (оказания) таких работ, услуг непосредственно в помещении потребителей, соответствующие потребители обязаны обеспечить доступ в помещение, а также к объектам выполнения работ и оказания услуг работникам Управляющей компании или её Представителя.

**5. Порядок определения цены Договора, стоимости работ,**

**услуг и порядок оплаты работ, услуг**

5.1. Цена Договора определяется исходя из стоимости выполненных работ, оказанных услуг, из числа включенных в Перечень работ, услуг и принятых в порядке, установленном в п.4.1.5 и 4.1.6 Договора, а также из стоимости предоставленных коммунальных услуг, коммунальных услуг на общедомовые нужды и стоимости оказанных иных работ, услуг по Договору.

5.2. В цену Договора не включаются:

а) взносы на капитальный ремонт и дополнительные взносы на капитальный ремонт, порядок определения и срок действия которых указаны в п. 6.1.12 Договора, и которые взимаются с собственников для финансирования работ по капитальному ремонту во исполнение региональной программы капитального ремонта и решений собственников.

5.3. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг из числа включенных в Перечень работ, услуг, определяется Управляющей компанией на год:

а) исходя из планово-договорной стоимости работ, услуг, включенных в Перечень работ, услуг, определяемой в порядке, установленном в п. 5.4. Договора, с учетом её изменения при несвоевременном, неполном или некачественном выполнении работ, оказании услуг соразмерно уменьшению платы за содержание и ремонт жилого помещения, производимому в порядке, установленном в Приложении № 12 к Договору;

б) исходя из стоимости выполненных Управляющей компанией непредвиденных работ, определяемой из суммы понесенных ею расходов на выполнение таких работ с учетом уплачиваемых Управляющей компанией налогов, в соответствии с применяемой ею системой налогообложения.

Определенная в соответствии с настоящим пунктом стоимость выполненных работ, оказанных услуг отражается в Справке об оказанных услугах, выполненных работах и об определении их стоимости, прилагаемой к акту о приемке оказанных услуг, выполненных работ, составляемом Управляющей компанией в порядке, указанном в п. 4.1.6 Договора

5.4. Планово-договорная стоимость работ, услуг, включенных в Перечень работ, услуг, на каждый год действия Договора определяется на дату заключения Договора в разделах 1 и 2 Перечня работ, услуг, приведенных в Приложении № 9 к Договору. Во второй и последующие годы действия Договора такая стоимость ежегодно индексируется на индекс потребительских цен, рассчитываемый Госкомстатом России за каждый предыдущий год в целом по Российской Федерации. Данные по индексу берутся с сайта Госкомстата www.gks.ru.

Стоимость услуг на каждый предстоящий год индексируется следующим путем: размер услуг указанных в разделах 1, 2, 3 Приложения №9 умножается на индекс потребительских цен.

5.5. Информация о размере проиндексированной в указанном порядке планово-договорной стоимости работ, услуг на соответствующий год действия Договора (в годовой величине в целом по дому и в расчете на 1 кв. м в месяц) доводится Управляющей компанией до сведения собственников и пользователей помещений в порядке предусмотренном Приложением №5.

Стоимость выполненных работ, оказанных услуг из числа включенных в Перечень работ, услуг, не уменьшается в связи с экономией Управляющей компанией, за исключением случаев некачественного выполнения таких работ, оказания таких услуг. Под экономией Управляющей компании понимается разница между планово-договорной стоимостью работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества и суммой фактических затрат на выполнение таких работ, оказание таких услуг.

Стоимость выполненных с привлечением подрядных организаций работ по текущему ремонту общего имущества уменьшается на сумму экономии Управляющей компании. Указанное уменьшение отражается в акте приемки выполненных таких работ, оформляемом в порядке, указанном в п.4.1.6 Договора. Для подтверждения размера экономии Управляющая компания обязана предоставить уполномоченному лицу, принимающему работы, акты приемки выполненных работ, подписанных ею с подрядными организациями. Суммы экономии зачисляются в резерв на выполнение непредвиденных работ, создаваемый в порядке, указанном в пп. «а» п.5.2. Договора.

5.6. Стоимость коммунальных услуг на общедомовые нужды определяется исходя из объема (количества) фактически предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг на общедомовые нужды и действующих тарифов.

5.7. Стоимость иных работ, услуг, включенных в предмет Договора, определяется соответственно видам и объемам таких выполняемых работ, оказываемых услуг по прейскуранту, устанавливаемому Управляющей компанией или её Представителем при выполнении таких работ, услуг Представителем.

 5.8. Оплата Управляющей компании выполненных работ, оказанных услуг по Договору осуществляется собственниками и иными пользователями помещений, поименованными в ч.2 ст.153 ЖК РФ (далее – лица, обязанные вносить плату по Договору), в зависимости от видов выполненных работ, оказанных услуг и условий их выполнения, оказания, за счет следующих средств:

а) работ, услуг, включенных в Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества – за счет платы за содержание и ремонт общего имущества в части, соразмерной стоимости выполненных таких работ, оказанных таких услуг, определяемой в порядке, установленном в пп. «а» п.5.3 Договора;

б) работ, включенных в Перечень работ по текущему ремонту – за счет платы за содержание и ремонт общего имущества в части, предназначенной на формирование резерва на текущий ремонт, сформированного на дату приемки выполненных работ, а в случае недостаточности средств такого резерва – в части, предназначенной на формирование соответствующего резерва в период после приемки таких работ в текущем году их выполнения;

в) непредвиденных работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества – за счет платы за содержание и ремонт общего имущества в части, предназначенной на формирование резерва на выполнение непредвиденных работ;

г) непредвиденных неотложных работ в случае, указанном в п.4.1.4 Договора, - за счет платы, указанной в п.6.1.8. Договора, вносимой собственниками помещений;

д) коммунальных услуг на общедомовые нужды – за счет платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды по видам предоставляемых коммунальных услуг;

е) иных работ, услуг – за счет платы за иные работы, услуги, выполняемые и оказываемые Управляющей компанией отдельным или всем потребителям.

5.9. Оплата Собственником оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставляемого Управляющей компанией через Представителей платежного документа, в котором указываются: размер платы за оказанные услуги, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с действующим законодательством.

Платеж считается произведенным изначально на погашение задолженности и пени по решению суда, далее за неоплаченные ранее периоды платежей и пени, оставшаяся сумма засчитывается в счет оплаты текущего платежа, а затем идет в зачет будущих платежей.

В случае произведения Собственниками или Пользователями авансового платежа за жилищно-коммунальные услуги, Управляющая компания или Представитель Управляющей компании по расчетам с потребителями учитывают поступившую авансовую оплату пропорционально текущему начислению по каждому виду услуг на момент (дату) внесения платежа. В этом случае возможно выставление платежных документов к оплате Потребителям по услугам, на которые авансовые платежи не поступили (распределились), так как начисления по каждому виду из услуг на момент авансовой оплаты Потребителем произведены не были.

**6. Порядок определения размера платы по Договору, взносов (платы) на капитальный ремонт и порядок их внесения**

 **6.1. Порядок определения размера платы за содержание и ремонт общего имущества и взносов на капитальный ремонт**

6.1.1. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества устанавливается для собственников жилых и нежилых помещений в каждом году действия Договора соразмерно планово-договорной стоимости работ, услуг и сумме формируемых резервов, предусмотренных в Перечне работ, услуг в соответствующем году действия Договора.

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества устанавливается ежемесячно, как 1/12 от общей годовой платы за содержание и ремонт общего имущества, и устанавливается как цена на 1 кв. м. для расчета ежемесячного размера платы.

6.1.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества, установленный на первый год действия Договора, указан в Перечне работ, услуг (раздел 4 Приложения № 9 к Договору), на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго, рассчитывается Управляющей компанией в разделе 4 Перечня работ, услуг в соответствующем году действия Договора и доводится Управляющей компанией до сведения потребителей в порядке, предусмотренном Приложением №5 к Договору.

Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия общим собранием собственников дополнительного решения о размере платы в каждом году действия Договора.

6.1.3. Если Собственники помещений на своем общем собрании не приняли решение об установлении размера платы на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома - такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

 6.1.4. Уклонение от подписания настоящего договора не освобождает Собственника от обязанности по внесению платы за содержание и ремонт общего имущества, в том числе за коммунальные услуги на общедомовые нужды.

 6.1.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества для каждого собственника (пользователя) помещения определяется ежемесячно исходя из размера, определенного в порядке, указанном в п.6.1.1 Договора.

Собственники помещения в многоквартирном доме обязаны нести расходы на содержание, принадлежащего им помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт занимаемого помещения.

6.1.6. В плату за содержание многоквартирного дома включаются расходы на приобретение коммунальных ресурсов (за исключением коммунальных ресурсов, потребляемых на отопление или теплоснабжение), потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме. Размер таких расходов определяется решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и должен обеспечивать Управляющей компании, отвечающей за содержание и ремонт общего имущества, возможность приобретения коммунальных ресурсов в объемах, необходимых для надлежащей эксплуатации общего имущества. В случаях, когда такое решение не принято, определение величины расходов на приобретение коммунальных ресурсов, учитываемых в плате за содержание и ремонт жилого помещения, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6.1.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества подлежит уменьшению при несвоевременном, неполном и (или) некачественном выполнении работ, услуг в соответствии с Правилами изменения размера платы и порядком, установленным в Приложении № 12 к Договору.

 6.1.8. Плата за выполненные Управляющей компанией работы в случаях, указанных в п.4.1.4. Договора, устанавливается для собственников помещений соразмерно стоимости таких работ, услуг, определяемой в порядке, указанном в пп. «б» п. 5.3. Договора, и доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество. Указанная плата не включается в плату за содержание и ремонт общего имущества, определяется в месяце, следующим за месяцем выполнения Управляющей компанией и принятия в установленном Договором порядке таких работ и указывается отдельной строкой «плата за непредвиденные работы, не учтенные Договором» в платежном документе, составляемом для внесения платы по Договору за месяц, в котором начислена такая плата.

 6.1.9. Плата за содержание и ремонт общего имущества, в многоквартирном доме вносится потребителями через Представителей Управляющей компании и перечисляется непосредственно на расчетный счет Управляющей компании.

 6.1.10. Неиспользование собственниками или пользователями помещения (й) не является основанием невнесения платы за жилое помещение (услуги по настоящему Договору).

6.1.11. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт и период, на который он утверждается, устанавливаются нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Взнос на капитальный ремонт в размере сверх минимального или дополнительный взнос на капитальный ремонт при формировании ФКР на счете регионального оператора (если решение о таком порядке оплаты работ по капитальному ремонту, не включенных в региональную программу, примут собственники помещений), а также срок их внесения устанавливаются решением общего собрания собственников по предложениям Управляющей компании и указываются в договоре, указанном в п.4.2.1 Договора.

**6.2. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги**

6.2.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за каждую из коммунальных услуг, указанных в п. 4.3.1. Договора. Плата за коммунальные услуги определяется за каждый календарный месяц (далее – расчетный месяц).

При наличии в многоквартирном доме общедомового прибора расчетный месяц для начисления коммунальных услуг устанавливается с 21 числа предыдущего месяца по 20 число текущего месяца.

6.2.2. Плата за коммунальные услуги для потребителей включает:

* плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление. Размер платы за коммунальные услуги (тарифы, нормативы) утверждаются Региональной службой по тарифам ХМАО-Югры (отопление, холодное, горячее водоснабжение и водоотведение), Федеральной службой по тарифам России (электроснабжение);
* плату за коммунальные услуги на общедомовые нужды (водоснабжение, электроснабжение).

6.2.3. Размер платы за коммунальные услуги для потребителей определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг с учетом установленных такими Правилами условий перерасчета и изменения (уменьшения) соответствующего размера платы.

Основанием для изменения (уменьшения) размера платы за коммунальные услуги являются случаи не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, которые фиксируются путем оформления соответствующего акта по форме, указанной в Приложении № 14 к Договору, подписываемого потребителями или уполномоченным лицом и Управляющей компанией или временным отсутствием Потребителей в помещениях, в которых не установлены ИПУ в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

6.2.4. Требования к обеспечению своевременного учета потребления коммунальных услуг, а также порядок определения размера платы с учетом особенностей, связанных с техническими условиями предоставления и (или) учета коммунальных услуг приведены в Правилах предоставления коммунальных услуг.

6.2.5. Плата за коммунальные услуги, вносится в адрес ресурсоснабжающих организаций через их платежных агентов (Представителей) и перечисляется непосредственно на расчетные счета ресурсоснабжающих организаций без зачисления на расчетный счет Управляющей компании.

Плата за коммунальные услуги на общедомовые нужды вносится потребителями через Представителей Управляющей компании и перечисляется непосредственно на расчетный счет Управляющей компании для дальнейшего перечисления поставщикам услуг.

6.2.6. По жилому помещению, не оборудованному индивидуальным прибором учета, принадлежащему собственнику – гражданину, в котором отсутствуют зарегистрированные граждане, размер платы за коммунальные услуги, определяемый в зависимости от количества проживающих, рассчитывается по количеству собственников такого помещения. В указанном случае собственники, не использующие жилое помещение для целей проживания в нем, вправе заявить в Управляющую компанию или ее Представителю по расчетам с потребителями о своем временном отсутствии в жилом помещении, предоставив документы, подтверждающие такое отсутствие.

Представитель Управляющей компании по начислениям вправе по составленному акту Управляющей компании доначислить коммунальные услуги по количеству человек, проживающих в жилом помещении Собственника или Пользователя.

6.2.7. В многоквартирном доме, оборудованном коллективными (общедомовыми) приборами учета тепловой энергии размер платы за потребленную тепловую энергию производится по фактическим показаниям коллективного (общедомового) прибора учета.

6.2.8. При выходе из строя ОПУ или ИПУ, а также при снятии их на поверку плата за коммунальные услуги, предоставленные собственникам и пользователям в жилом или нежилом помещении за расчетный период, определяется в соответствии Правилами предоставления коммунальных услуг.

6.2.9. Коммунальные услуги признаются оказанными ежемесячно в объемах, поданных ресурсоснабжающей организацией коммунальных ресурсов в многоквартирный дом, зафиксированных в соответствующих актах, оформляемых ежемесячно между Управляющей компанией и ресурсоснабжающей организацией. Стоимость предоставленных коммунальных услуг определяется с учетом её изменения при некачественном предоставлении коммунальных услуг в случаях и соответственно в размерах изменений размера платы за коммунальные услуги, установленных действующим законодательством.

6.2.10. Начисление коммунальных услуг по показаниям индивидуальных приборов учета осуществляется на основании акта ввода в эксплуатацию и технических паспортов приборов учета. Первые показания снимаются с акта ввода в эксплуатацию прибора учета. Последующие показания прибора учета предоставляются Абонентами Представителю Управляющей компании по начислению ежемесячно – в срок с 15 до 25 числа текущего месяца. В случае не предоставления показаний в установленный срок, начисление производится по среднемесячному объему за последние 6 месяцев (если период эксплуатации приборов учета меньше – то за фактический период, если он не меньше 3 месяцев), корректировка размера платы в месяце предоставления Абонентами сведений не производится.

**6.3. Порядок определения платы за иные работы, услуги**

6.3.1. Плата за иные работы, услуги устанавливается исходя из расценок (прейскуранта), определяемых Управляющей компанией.

6.3.2. При обращении потребителей с заявкой на выполнение иных работ, услуг к Представителю Управляющей компании плата на соответствующие работы, услуги устанавливается исходя из расценок Представителя.

**6.4. Внесение платы по Договору и взносов на капитальный ремонт**

6.4.1. Плата за содержание и ремонт общего имущества, плата за коммунальные услуги и коммунальные услуги на общедомовые нужды, плата за иные работы, услуги, а также плата, указанная в п.6.1.8 Договора (далее - плата по Договору) вносится собственниками и иными лицами пользующимися помещениями многоквартирного дома (государственного и муниципального жилищного фонда) через представителя Управляющей компании (специализированные организации, платежные агенты).

6.4.2. Срок внесения платы за содержание и ремонт общего имущества, платы за коммунальные услуги и коммунальные услуги на общедомовые нужды устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем.

Плата, указанная в п.6.1.8 Договора, вносится не позднее 10 числа месяца, следующего за месяцем выполнения Управляющей компанией и принятия в установленном Договором порядке таких работ.

6.4.3. Плата по Договору, если иное не установлено условиями Договора, вносится на основании платежных документов, составляемых Управляющей компанией *или* Представителем, и предъявляемых к оплате лицам, обязанным вносить плату по Договору, до 10 числа месяца, следующего за расчетным. Порядок предъявления платежных документов для внесения платы по Договору приведен в Приложении № 16 к Договору.

6.4.4. Неиспользование собственником или иным потребителем помещения не является основанием для невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества и платы за коммунальные услуги, коммунальные услуги на общедомовые нужды. В указанном случае плата за коммунальные услуги по жилым помещениям, в которых отсутствуют зарегистрированные граждане, вносится в размерах, определяемых с учетом порядка, указанного в п. 6.2.6 Договора.

6.4.5. Оплата иных работ, услуг производится потребителями по согласованию с Управляющей компанией путем внесения предоплаты их стоимости либо оплаты работ, услуг после их фактического выполнения, в т.ч. на основании включения соответствующей платы в платежный документ.

6.4.6. Плата по Договору собственниками нежилых помещений вносится либо на расчетный счет Управляющей компании в безналичном порядке или в кассу её представителя с условием соблюдения требований о предельном размере расчетов наличными деньгами между юридическими лицами, а также между юридическим лицом и индивидуальным предпринимателем.

6.4.7. При формировании ФКР на специальном счете регионального оператора взносы на капитальный ремонт в размере минимального и сверхминимального вносятся на специальный счет регионального оператора по платежным документам, оформляемым Представителем в порядке, указанном в Приложении № 16 к Договору. В остальных случаях порядок внесения взносов на капитальный ремонт, в т.ч. дополнительных взносов на капитальный ремонт, устанавливается договором на выполнение работ по капитальному ремонту, указанным в п.4.2.1 Договора, с соблюдением требования о внесении дополнительных взносов, установленного в ч.1.1. ст.158 ЖК РФ.

**7. Права и обязанности по Договору**

**7.1. Управляющая компания обязана:**

7.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора и законодательством Российской Федерации в интересах собственников помещений, в т.ч. путем выполнения требований Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, включая Стандарты управления многоквартирным домом, Правил содержания общего имущества, Минимального перечня работ, услуг, Правил предоставления коммунальных услуг, нормативных правовых актов Ханты – Мансийкого автономного округа.

 7.1.2. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки собственника помещения или потребителя в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором, в т.ч. обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче имущества, собственников и пользователей помещений. Информация о телефонах аварийно-диспетчерской службы приведена в Приложении № 1 к Договору.

 7.1.3. Оказывать обязательные услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 9), а также в соответствии с соглашениями об изменении условий договора, в установленные в них сроки и с указанной в них периодичностью; определять необходимость выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в течение срока действия настоящего договора.

7.1.4. Производить перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с порядком, установленным Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг.

7.1.5. По требованию граждан-потребителей, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, выдавать или организовывать выдачу в день обращения гражданина через представителя справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета или его копии и (или) выписки из домовой книги и иных документов предусмотренных законодательством Российской Федерации.

7.1.6. По требованию потребителей в т.ч. с участием Представителя (специализированной организации по расчетам с потребителями) производить сверку платы по Договору, внесения взносов на капитальный ремонт и выдачу справок, подтверждающих правильность начисления платы по Договору и взносов на капитальный ремонт, а также правильность начисления установленных Договором неустоек (пени) в порядке и в сроки, установленные в пп. «а» п.3 раздела 1 Приложения № 5 к Договору.

7.1.7. На основании письменной заявки потребителя направлять своего специалиста (представителя) для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу и (или) имуществу и (или) помещению(ям) собственника (потребителя).

7.1.8. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей на качество работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества и предоставления коммунальных услуг в границах эксплуатационной ответственности, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в сроки, установленные законодательством, направлять потребителю ответ о ее (его) удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

В течении 3 дней после поступления в Управляющую компанию жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) направить заявителю уведомление, о принятом ими заявлении и сроках для подготовки соответствующего ответа.

 7.1.9. Информировать в порядке, приведенном в Приложении №5 к Договору Собственников или Потребителей помещений об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества и за коммунальные услуги.

 7.1.10. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, составлять акты по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества по настоящему договору, а также подписывать акты ввода в эксплуатацию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов. Форма акта оформляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

 7.1.11. Проводить все необходимые действия для выявления помещений, в которых проживают незарегистрированные граждане и (или) отсутствуют индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов с составлением соответствующих актов, а также проводить необходимые мероприятия по осуществлению контроля за надлежащим состоянием приборов учета и достоверностью их показаний, передаваемых собственниками.

 7.1.12. Обеспечить Собственника помещений информацией о телефонах диспетчерских (аварийных) служб путем указания этой информации на платежных документах и(или) размещения объявлений на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома.

 7.1.13. Определять необходимость выполнения работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании актов обследований многоквартирного дома и заявок Собственников.

 7.1.14. Разрабатывать и предоставлять на рассмотрение общего собрания собственников перечень работ и услуг по содержанию, ремонту общего имущества многоквартирного дома и размер его финансирования. Вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

* + 1. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. По требованию Собственника на общем собрании знакомить его с условиями совершенных Управляющей компанией сделок в рамках исполнения Договора.
		2. Через представителя осуществлять сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров.
		3. Предоставлять по запросу собственника помещения в многоквартирном доме в течение десяти рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом. К числу таких документов относятся:
* справки об объемах фактически выполненных работ и оказанных услуг;
* справки о сумме собранных с Собственников помещений денежных средств в счет оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, текущему и капитальному ремонту;
* справки о сумме собранных с Собственников помещений денежных средств в резерв на непредвиденные расходы;
* справки о сроках выполнения отдельных видов работ и услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом.
	+ 1. Организовать через Представителей начисление, сбор (в т.ч. путем принудительного взыскания задолженности), перерасчет платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги в порядке и сроки, установленные законодательством.
		2. Обеспечить своевременную доставку платежных документов в срок до 5 числа месяца, следующего за истекшим (счет - квитанций) на оплату жилищно-коммунальных услуг (с возможным размещением на них рекламной информации).
		3. Обеспечить доступ к информации, подлежащей раскрытию организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, на основании действующих стандартов и в соответствии с действующим законодательством.
		4. Ежегодно, в течение первого квартала текущего года предоставлять собственникам помещений отчет о выполнении условий договора за предыдущий год по форме, установленной в Приложении № 17 путем размещения на информационных досках в подъездах, официальном сайте.
		5. Производить первичную опломбировку приборов учета в согласованные сроки с потребителем, либо предоставить перечень организаций, которые осуществляют опломбировку приборов учета, за исключением случаев предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг.
		6. Совершать все необходимые действия за счет собственников помещения по оснащению многоквартирного дома общедомовыми приборами учета.
		7. В соответствии с законодательством об энергосбережении и повышении энергетической эффективности не реже 1 раза в год разрабатывать и доводить до сведения собственников помещений в МКД предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые важно проводить в МКД, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.
		8. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о предоставлении коммунальных услуг Собственникам помещений в многоквартирном доме на общедомовые нужды.
		9. Организовывать предоставление Собственнику коммунальных услуг в необходимых объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в границах эксплуатационной ответственности.
		10. Соблюдать в границах эксплуатационной ответственности установленный режим подачи холодной воды и режим приема сточных вод, а также осуществлять подачу воды установленного качества, согласно правил осуществления производственного контроля качества питьевой воды, утверждаемых Правительством РФ в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения. Не допускать ухудшения качества воды ниже показателей, установленных законодательством РФ в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

7.1.28. С даты выявления несоответствия показателей питьевой воды, характеризующих ее безопасность, требованиям законодательства РФ незамедлительно известить об этом Собственника и Потребителя в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

7.1.29. Содержать в исправном состоянии внутридомовые инженерные сети.

7.1.30. Уведомлять на информационных досках в подъезде Собственника и Потребителя о графиках и сроках проведения планово-предупредительного ремонта водопроводных и канализационных сетей, через которые осуществляется водоснабжение и водоотведение.

7.1.31. Проинформировать уполномоченное собственниками лицо об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества.

7.1.32. Вручить Собственникам помещений Руководство по пользованию помещениями в жилых и многоквартирных домах и оборудованием, расположенным в них, а также выдать уведомления по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.

**7.2. Управляющая компания вправе:**

7.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, в том числе при невозможности исполнения обязательства перенести исполнение данного обязательства на следующий год, не нарушая другие условия Договора.

7.2.2. Самостоятельно определять в случае крайней необходимости (ликвидации аварийных работ и прочие непредвиденные ситуации) перечень работ и очередность их выполнения, распределять денежные средства на устранение непредвиденных ситуаций (неполадок) в период действия Договора.

7.2.3. Выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖН, ГПН, Роспотребнадзор и др.), о чем управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений.

Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Неисполненные обязательства по выполнению таких работ и услуг подлежат переносу на следующий год. Информирование Собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на информационные доски в подъездах.

7.2.4. Произвести индексацию платы за содержание и ремонт общего имущества в одностороннем порядке раз в год при:

- изменении минимального размера оплаты труда, а также установления размера минимальной заработной платы в субъекте РФ;

- изменении налогового законодательства;

- изменении стоимости строительных материалов, если стоимость таких материалов увеличилась не более 10%»;

- инфляции.

7.2.5. Требовать внесения платы по Договору, своевременно и в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

7.2.6. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг потребителям в соответствии с порядком, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

Уведомление (предупреждение) о приостановлении или ограничении предоставления коммунальных услуг потребителям (должникам) считается полученным потребителем (должником):

- при отправке Управляющей компанией почтового уведомления (наличие квитанции об отправке), даже в случае отказа в получении или не явки такого потребителя (должника) в отдел почтовой связи,

- с момента направления потребителю (должнику) уведомления (предупреждения) в почтовый ящик по месту нахождения его жилого помещения,

- при отказе потребителя (должника) лично получить и расписаться в уведомлении.

7.2.7. В случаях нарушения срока внесения платы по Договору, требовать уплаты неустоек (пеней) в случаях, установленных федеральными законами и Договором.

7.2.8. Требовать допуска в заранее согласованное с собственником помещения и (или) потребителем время представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг, устранения аварийных ситуаций, в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.

7.2.9. Требовать от собственника помещения и потребителя, полного возмещения убытков, возникших по их вине, в т.ч. в случае бесхозного отношения Собственниками или Потребителями к своему имуществу (при затоплении и засорении канализационных сетей и пр.), невыполнения обязанности допускать в занимаемое ими жилое или нежилое помещение представителей Управляющей компании, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства.

7.2.10. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, а также представителей (специализированных организаций), уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате услуг по Договору.

7.2.11. Осуществлять контроль за наличием самовольного пользования и (или) самовольного подключения Собственниками или Потребителями к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения и принимать меры по предотвращению самовольного пользования и (или) самовольного подключения к централизованным системам водоснабжения и водоотведения.

7.2.12. В случае не предоставления Собственниками или Потребителями показаний индивидуальных, общих приборов учета (распределителей) установленных в помещении в течение 3 месяцев подряд, произвести проверку и снятие достоверности передаваемых Собственниками или Потребителями сведений о показаниях, поверку показаний данных приборов учета.

* + 1. Проводить 1 раз в 3 месяца проверки состояния индивидуальных приборов учета,

расположенных в помещении Собственника (нанимателя, арендатора), факта их наличия или отсутствия, целостности пломб, а также достоверности переданных сведений о показаниях приборов учета с составлением соответствующих Актов.

7.2.14. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организации:

- для снятия показаний индивидуальных, общих, коллективных (общедомовых) приборов учета,

- для доставки платежных документов,

- для начисления платы и приема платежей за жилищно-коммунальные услуги, коммунальные услуги на общедомовые нужды и иные оказанные услуги по настоящему договору.

7.2.15. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы по договорам (соглашениям), заключаемым с Собственниками или иными лицами пользующимися помещениями в многоквартирном доме.

7.2.16. На условиях, определенных общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, пользоваться переданными нежилыми помещениями, находящихся в общей собственности и другим имуществом в соответствии с их назначением.

7.2.17. По своему выбору заключать (в т.ч. путем понуждения), изменять, расторгать договоры аренды и безвозмездного пользования общим имуществом собственников с третьими лицами.

За аренду конструктивных элементов (в т.ч. в целях установки и эксплуатации рекламных конструкций, антенн сотовой связи, размещения оптоволоконной сети, интернет связи и других средств телекоммуникаций) стоимость аренды за один квадратный метр площади в месяц устанавливается по соглашению сторон на максимально выгодных условиях для собственников**.**

Размер арендной платы за пользование объектами общего имущества многоквартирного дома устанавливается сроком на один год.

7.2.18. Выступать инициатором и организатором проведения общих годовых и внеочередных собраний собственников для целей решения вопросов, связанных с исполнением настоящего договора. Вносить предложения общему собранию собственникам помещений об объеме работ и размере платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Все неотложные обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре независимо от решения общего собрания собственников, а выполнение неотложных работ, услуг, которые невозможно было предвидеть, дополнительно компенсируются собственниками помещений.

Обязательство Управляющей компании по доведению до Собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены уполномоченному Собственниками лицу, а при его отсутствии вывешены на информационных досках в подъездах.

7.2.19. Принимать меры к Собственнику и Потребителю по взысканию задолженности по платежам за жилищно-коммунальные услуги, а также за работы и услуги по содержанию, ремонту общего имущества и пени в досудебном и судебном порядке, в том числе через Представителей.

7.2.20. В случае выявления несанкционированной перепланировки или переоборудования в помещении организовывать за счет средств Собственника, Потребителя или Нанимателя помещения, работы по восстановлению конструкций и коммуникаций в первоначальное состояние (согласно технического паспорта дома).

7.2.21. Информировать надзорные органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

7.2.22. В случае обнаружения в местах общего пользования многоквартирного дома вещей личного пользования собственников помещений (велосипеды, коляски, санки, мебель и др.) выявить собственников данных вещей, вручить им предупреждение (уведомление) об освобождении мест общего пользования от вещей личного использования, в случае игнорирования данного предупреждения (уведомления) Управляющая компания вправе информировать надзорные органы и органы пожарной безопасности, для дальнейшего наложения административного штрафа на данных собственников.

7.2.23. В целях исполнения договора осуществлять через представителей (специализированных организаций) обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных представителям Управляющей компании определяются исключительно целями исполнения настоящего договора.

 Порядок обработки персональных данных граждан в целях исполнения настоящего договора определен в Приложении № 8.

7.2.24. Передавать Представителям (специализированным организациям) функции по первичному приему от Собственников и пользователей помещений документов на регистрацию и снятие с регистрационного учета по месту жительства и по месту пребывания, на получение и замену паспорта российского образца, подготовке и передачи в орган регистрационного учета предусмотренных действующим законодательством учетных документов, а также по ведению учета Собственников и пользователей жилых (нежилых) помещений и выдаче справок по формам, разработанным Представителями и предусмотренным существующим у Представителей программным обеспечением.

7.2.25. Вносить предложения о проведении работ связанных с ремонтом, проводить отбор подрядных организаций, вести отчетную документацию, подписывать договоры (контракты) на проведение ремонта многоквартирного дома, осуществлять контроль, принимать и подписывать акт приемки выполненных работ, счетов-фактур и выполнять иные действия, связанные с настоящим поручением.

7.2.26. Проникать в жилое помещение без согласия Собственников и Потребителей, в порядке, предусмотренном законодательством, только в целях спасения жизни граждан и(или) их имущества при аварийных ситуациях, в случаях, когда место нахождение Собственника или иных лиц, имеющих законные права на проживание или пользование в данном жилом или нежилом помещении, не установлено и Управляющей компанией предприняты все меры для обнаружения Собственника или Потребителя, а также для возможности возобновления другим Собственникам и Пользователям в многоквартирном доме отключенных коммунальных услуг из-за аварийной ситуации.

7.2.27. Истребовать у предыдущей управляющей (обслуживающей) организации или ТСЖ (ЖСК, ЖК) техническую и иную документацию на управляемый многоквартирный дом, а в случае невозможности ее истребования - восстановить. Расходы Управляющей компании, понесенные на восстановление такой документации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества.

7.2.28. Лично или через Представителя по начислениям произвести перерасчет размера платы за жилищные услуги за последние три года с момента письменного обращения Собственника или Потребителя об измененном размере площади помещения.

7.2.29. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

**7.3. Собственники помещений и иные потребители обязаны:**

7.3.1. Использовать помещения, находящиеся в собственности, а также общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с их назначением.

 7.3.2. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этих целей места. Соблюдать правила складирования пищевых и бытовых отходов на контейнерных площадках (крупногабаритный мусор размещается в 8 кубовые контейнеры, пищевые в 0,7 кубовые контейнеры).

7.3.3. Исполнять требования, предусмотренные в Руководстве по пользованию помещениями в жилых и многоквартирных домах и оборудованием, расположенным в них, а также требования Управляющей компании указанные в уведомлении по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.

7.3.4. В соответствии с жилищным законодательством выбрать уполномоченных лиц (Председателя и членов совета дома), и уведомить об этом Управляющую компанию в течении 5 дней с момента избрания.

7.3.5. Ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим, своевременно и полностью вносить плату по Договору, взносы на капитальный ремонт по реквизитам и в размере, указанным в платежном документе (счет – извещении).

7.3.6. Предоставлять Управляющей компании информацию, необходимую для расчета платы за коммунальные услуги, в порядке и в сроки, установленные Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг.

7.3.7. Предоставлять Управляющей компании или ее Представителю копии правоустанавливающих документов (право собственности, договор купли-продажи, договор коммерческого или социального найма, тех.паспорт и пр.), занимаемого помещения.

 7.3.8. Извещать Управляющую компанию об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 3-х дней не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

7.3.9. В случае начисления коммунальных услуг согласно п.6.2.6. Договора в жилом помещении, не оборудованном индивидуальными приборами учета, предоставить в Управляющую компанию или ее Представителю (по начислению и расчетам) документы, подтверждающие временное отсутствие в жилом помещении.

7.3.10. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома, согласно действующего законодательства, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

7.3.11. Обеспечивать доступ представителей Управляющей компании в принадлежащее (используемое) собственником или иным потребителем помещение в случаях и в порядке, указанных в п.7.2.8 Договора.

7.3.12. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных), приборов учета немедленно сообщать о них по телефону в Управляющую компанию и (или) аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

7.3.13. Соблюдать требования, обеспечивающие исполнение Договора, установленные в Приложении № 7 к Договору.

7.3.14. В случае если в помещении установлены индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов, то ежемесячно – с 15 по 25 число текущего месяца собственники жилых и нежилых помещений и иные лица пользующиеся помещениями (в том числе заключивших договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку соответствующего коммунального ресурса в конкретное нежилое помещение) передавать их показания Представителю Управляющей компании по начислению.

В случае не предоставления или несвоевременного предоставления данных расчет платы за соответствующий вид коммунальной услуги производится в соответствии с действующим законодательством.

7.3.15. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. В случае, если прибор учета не поверен, то начисление по холодному и горячему водоснабжению производиться по нормативу потребления коммунальных услуг согласно действующего законодательства.

7.3.16. В случае если в используемом помещении отсутствуют, неисправны или по иным причинам непригодны к применению приборы учета воды установить в целях учета потребленных коммунальных услуг на границе эксплуатационной ответственности или в ином, согласованном с Управляющей компанией, месте соответствующие приборы учета воды с допуском к эксплуатации, утвержденного типа, соответствующие требованиям [законодательства](http://base.garant.ru/12161093/2/#block_200) Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

7.3.17. Обеспечить сохранность пломб и знаков поверки на приборах учета, не осуществлять несанкционированное вмешательство в работу приборов учета воды (например: установка магнитов и других устройств (приспособлений) искажающих показания приборов).

7.3.18. Обеспечить за свой счет в сроки, установленные законодательством РФ, ликвидацию повреждения или неисправности водопроводных и канализационных сетей, находящихся в границах эксплуатационной ответственности, а также устранить за свой счет последствия таких повреждений и неисправностей.

7.3.19. Обеспечить эксплуатацию водопроводных и канализационных сетей, имеющихся приборов учета воды и сточных вод, входящих в состав узлов учета, находящихся в границах эксплуатационной ответственности, согласно требованиям нормативно-технических документов.

7.3.20. Осуществлять контроль за составом и свойствами сбрасываемых в систему канализации сточных вод, соблюдать нормативы допустимых концентраций загрязняющих веществ в сточных водах, сбрасываемых в централизованную систему канализации, утвержденные Постановлением Администрации города Когалыма ХМАО - Югры №204 от 04.02.2010г.

7.3.21. Не сбрасывать в централизованную канализацию вещества, указанные в Правилах холодного водоснабжения и водоотведения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 29.07.2013 года №644, Приложение № 2.

7.3.22. Самостоятельно проводить в пределах эксплуатационной ответственности профилактику засорения стоков канализации в жилом помещении (с использованием вантуза, специальных расщепляющих безопасных средств, порошков и пр.).

7.3.23. Не использовать канализационные трубы для утилизации бытовых и пищевых отходов, в случае повреждения такими действиями имущества других собственников, самостоятельно возмещать причиненный материальный и имущественный ущерб данным собственникам.

7.3.24. Не закрывать доступ к стоякам общего пользования (плиткой, кафелем, строительными материалами и пр.), доступ к данным стоякам должен быть в доступном пользовании.

Если при проведении Управляющей компанией или ее Представителями плановых осмотров, а также при ликвидации аварийных ситуаций данные стояки будут закрыты и к ним не будет свободного доступа, Собственники обязаны самостоятельно и за свой счет демонтировать и освободить доступ к стоякам. Если данный демонтаж будет производить Управляющая компания, то оплатить ей работы и расходы по демонтажу.

7.3.25. 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

7.3.26. Возмещать затраты Управляющей компании на проведение работ по выявлению и отключению самовольного присоединения, а также оплатить Управляющей компании стоимость потребленных за период самовольного пользования питьевой воды и сброшенных сточных вод. Данное возмещение Управляющей компании осуществляет только тот Собственник или Пользователь, который несанкционированно подключился и незаконно пользовался услугами.

7.3.27. Участвовать в расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

7.3.28. Своевременно в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений оплачивать предоставленные по настоящему договору услуги, а также возместить расходы по установке общедомовых приборов учета.

7.3.29. Обеспечить выполнение предусмотренных действующим законодательством требований пожарной безопасности капитального и режимного характера, поддерживать общее имущество в надлежащем состоянии, а так же не допускать установки самодельных предохранительных устройств, проведения кабеля для подогрева личного автотранспорта, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и т.п. За свой счет производить текущий ремонт занимаемого жилого помещения, а также ремонт общего имущества в случае его повреждения по своей вине.

7.3.30. Переустройство и перепланировку помещения производить в соответствии с установленным действующим законодательством порядком. В случае произведенной перепланировки в жилом помещении уведомить Управляющую компанию о данных изменениях и измененной отапливаемой площади.

7.3.31. Предоставить в Управляющую компанию или ее Представителю по начислениям правоустанавливающие документы в случае внесения в них изменений о размере площади помещения в течение 5 дней с момента внесения данных изменений, для произведения перерасчета платы, согласно срока исковой давности.

7.3.32. В случае проведения проверки органами пожарной безопасности или надзорными органами (санэпидемстанция и др.) на наличие нарушений пользования общим имуществом и вынесения такими органами штрафов, самостоятельно нести по ним административную ответственность и устранять нарушения по вынесенным предписаниям.

7.3.33. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

7.3.34. Собственник государственных или муниципальных помещений обязан информировать об условиях настоящего Договора нанимателей занимающих помещения в многоквартирном доме по договорам коммерческого или социального найма.

7.3.35. Члены семьи собственника, проживающие совместно с ним, имеют равные с Собственником права и обязанности, вытекающие из настоящего договора. Дееспособные члены семьи Собственника несут солидарную с Собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из настоящего договора.

7.3.36. Иное лицо (наниматель), пользующийся помещением на основании соглашения (договора) с Собственником данного помещения, имеет права, обязанности и несет солидарную ответственность, в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего договора.

7.3.37. При неиспользовании помещения сообщать Управляющей компании свои контактные данные, а так же контактные данные и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии потребителя в городе.В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией, не установленных договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, указанные работы проводятся за счет Собственника.

7.3.38. В соответствии с действующим законодательством предоставлять Управляющей компании или Представителям Управляющей компании свои персональные данные и данные членов своей семьи с правом их передачи и обработки, посредством внесения в электронную базу данных. Согласие на обработку персональных данных, считается полученным Управляющей компанией с момента выставления потребителю (субъекту персональных данных) первого платежного документа для внесения платы по договору.

7.3.39. Уведомлять Управляющую компанию или ее Представителя:

* о смене Собственника. Сообщить Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца;
* об изменении числа проживающих в течение 5 дней, в т.ч. о лицах, вселившихся в качестве временно проживающих граждан на срок более 3 дней;
* о передаче (сдаче) в наем жилого помещения третьим лицам;
* о предстоящем переустройстве или перепланировке помещений;
* о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия Собственника и пользователей помещений в целях обеспечения своевременного устранения аварийной ситуации;
* об изменениях в технических характеристиках квартиры, установки приборов учета на предоставляемые коммунальные услуги.

7.3.40. Собственники нежилых помещений обязаны заключить договор на вывоз бытовых отходов, крупногабаритного и строительного мусора со специализированной организацией.

7.3.41. Принимать участие в проводимых Управляющей компанией общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме. В случае не проживания в жилом помещении либо временного отсутствия в период проведения ежегодного (внеочередного) общего собрания предварительно известить собственника-инициатора созыва общего собрания или Управляющую компанию о месте своего пребывания либо об уполномоченном им для принятия решения на основании доверенности лице (Ф.И.О., место жительство доверенного лица).

7.3.42. **Не производить следующие действия:**

* устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины с мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, либо не предназначенных для использования в домашних условиях, а также дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры;
* подключать и использовать бытовые приборы и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технического паспорта и не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации;
* нарушать существующей схемы учета потребления коммунальных ресурсов (холодной или горячей воды, тепловой и электрической энергии);
* 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 и технический паспорт жилого (нежилого) помещения;
* сбрасывать в санитарный узел мусор и отходы, засоряющих канализацию;
* самовольно производить без соответствующего разрешения переустройство или перепланировку помещения;

 - самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета (установка магнитов и других устройств искажающих показания приборов учета);

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

 - производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей компании;

 - самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом;

 **-** осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия.

7.3.43. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

**7.4. Собственники помещений и иные потребители имеют право:**

7.4.1. На получение услуг установленного качества, безопасных для его жизни и здоровья, не причиняющих вреда его имуществу.

7.4.2. Требовать устранения Управляющей компанией выявленных недостатков в предоставлении коммунальных услуг в установленные сроки, согласно Правил предоставления коммунальных услуг.

7.4.3. Требовать от Управляющей компании проведения проверок качества выполненных работ, предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления соответствующего акта по форме, приведенной в Приложении № 13 к Договору.

7.4.4. Требовать от Управляющей компании возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей компанией своих обязанностей по Договору.

7.4.5. Получать от Управляющей компании или ее Представителя сведения по расчетам с потребителями, сведения о наличии пеней.

7.4.6. Требовать в порядке, установленном в Приложении № 12 к Договору, изменения размера платы за содержание и ремонт общего имущества, а также в случаях и в порядке, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг и Договором, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении.

7.4.7. Обратиться с заявлением в Управляющую компанию или ее Представителю по расчетам с потребителями на перерасчет размера платы по жилищным услугам в случае изменения площади помещения.

7.4.8. По согласованию с Управляющей компанией погасить имеющуюся задолженность работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами.

7.4.9. Требовать от работников Управляющей компании или её Представителей предъявления документов, подтверждающих их личность и наличие у них полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение для осуществления деятельности, связанной с управлением многоквартирным домом.

7.4.10. По всем спорным вопросам, возникающим у потребителей в отношениях с Представителями Управляющей компании, обращаться в Управляющую компанию.

7.4.11. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей компанией её обязательств по Договору в порядке, установленном в Приложении № 18 к Договору.

7.4.12. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, своевременно получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на соответствующей территории норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

7.4.13. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а также общего имущества; об организациях – поставщиках коммунальных и иных услуг, сведения о часах приема Собственников руководителем и специалистами Управляющей компании.

7.4.14. В случае необходимости обращаться в Управляющую компанию с заявлением о временной приостановке подачи коммунальных услуг.

7.4.15. Вносить предложения о рассмотрении вопросов об изменении настоящего договора или о расторжении на общем собрании собственников, в порядке установленном договором или законодательством.

7.4.16. Производить оплату услуг и работ по настоящему Договору авансом за несколько месяцев вперед.

7.4.17. Не принять письменный отчет Управляющей компании в течение месяца с момента его предоставления при наличии документов, подтверждающих факты не исполнения договорных обязательств.

7.4.18. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

**8. Ответственность по Договору**

**8.1. Ответственность Управляющей компании, собственников помещений и иных потребителей**

8.1.1.За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных Договором, Управляющая компания, собственники помещений и иные потребители несут ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством и Договором.

**8.2. Ответственность Управляющей компании**

8.2.1. Управляющая компания несет ответственность перед потребителями за действия своих Представителей.

8.2.2. Если при осуществлении контроля за надлежащим исполнением Управляющей компанией условий Договора будет установлено, что Управляющая компания не исполняла надлежащим образом обязательства по ведению технической и иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом, Управляющая компания обязана устранить допущенные нарушения в срок не позднее 30 дней с момента выявления таких нарушений уполномоченными лицами.

8.2.3. При организации предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества в границах эксплуатационной ответственности (в том числе в случаях, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг) или при некачественном оказании услуг, выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества, Управляющая компания по требованию потребителя уплачивает ему неустойку в размере, указанном в Законе Российской Федерации "О защите прав потребителей", если иной размер не будет установлен жилищным законодательством, перечислив ее на счет, указанный потребителем или, по его желанию или производит зачет в счет будущих платежей с указанием суммы такого зачета в предоставляемом платежном документе, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

8.2.4. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

8.2.5. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей компанией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая компания.

 8.2.6. Упраляющая компания не отвечает по обязательствам Собственников.

8.2.7. В случае выявления нарушений и получения предписаний, постановлений и иных законных требований, связанных с содержанием и управлением общим имуществом многоквартирного дома, от органов осуществляющих контроль по пожарному, санитарно-эпидемиологическому надзору и иных органов, и отсутствием денежных средств на устранение указанных нарушений, Управляющая компания ставит в известность собственников о необходимости устранения выявленных нарушений путем принятия решения на общем собрании собственников и о дополнительном финансировании работ по устранению выявленных нарушений. В случае если собственники дома не примут решение об устранении нарушений путём их финансирования, ответственность возлагается на собственников жилых помещений.

8.2.8. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей компании последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

8.2.9. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

8.2.10. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего Договора.

8.2.11. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников, также в случае залива квартир других собственников из-за ненадлежащего состояния инженерных и канализационных сетей, а также не предоставления Собственниками или Пользователями сведений о лицах имеющих доступ в их помещения в случае их отсутствия;

- использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;

- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (засорение Собственниками верхних этажей канализационных сетей, вандализм, поджог, кража и пр.);

- бесхозного отношения Собственников или Пользователей к своим помещениям (инженерным сетям в границах эксплуатационной ответственности).

 **8.3. Ответственность собственников помещений и иных потребителей:**

8.3.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ и договором.

8.3.2. Собственники не несут ответственности и не отвечают по обязательствам Управляющей компании.

8.3.3. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату по Договору, обязаны уплатить Управляющей компании пени в размере и в порядке, установленном законодательством. В том же порядке и в том же размере собственники помещений, несвоевременно и (или) не полностью внесшие взносы на капитальный ремонт в ФКР, формируемый на специальном счете, открытым региональным оператором, обязаны уплатить пени для их зачисления на такой специальный счет.

8.3.4. Собственники помещений и иные потребители обязаны возместить материальный ущерб, причиненный ими имуществу других собственников помещений или иных потребителей, если такой ущерб нанесен в результате повреждения (неисправности) внутриквартирного инженерного оборудования, не входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, и за надлежащее содержание которого Управляющая компания ответственности не несет.

8.3.5. Собственники помещений и иные потребители обязаны возместить материальный ущерб, причиненный ими имуществу других собственников помещений или иных потребителей в случаях указанных в п. 7.3.45.

8.3.6. В случае уклонения Собственником от своевременной оплаты жилищно-коммунальных услуг и коммунальных услуг на общедомовые нужды Управляющая компания вправе прекратить или ограничить предоставление коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством. Подключение коммунальных услуг Собственнику производится только после полного погашения задолженности, оплаты пени и услуг по подключению.

8.3.7. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая компания, после соответствующей проверки, составления акта, вправе начислить коммунальные услуги по нормативу по количеству выявленных лиц в случае отсутствия ИПУ и в судебном порядке взыскать с собственников понесенные убытки.

8.3.8. В случае, если Собственник своевременно не уведомил Управляющую компанию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления необходимых сведений.

8.3.9. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций в случае, если в период его отсутствия не было доступа в квартиру.

 8.3.10. При неисполнении бывшим Собственником обязанности по оплате взносов на капитальный ремонт и имеющейся задолженности по капитальному ремонту, обязаность по уплате задолженности бышего Собственника возникает у нового Собственника помещения.

8.3.11. Собственник, не обеспечивший допуск должностных лиц, специалистов и Представителей Управляющей компании, имеющих право на проведение работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей компанией и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей).

Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении и устранение аварий в объеме возникших убытков.

8.3.12. В случае отказа Собственника (нанимателя, арендатора) в допуске в принадлежащее им на праве собственности (или на ином законном основании) помещение представителей Управляющей компании, ресурсоснабжающей организации или иных Представителей Управляющей компании для проверки состояния индивидуальных приборов учета, факта их наличия или отсутствия, целостности пломб, а также достоверности переданных сведений о показаниях приборов учета, начисления за коммунальные услуги производятся в течение 3-х расчетных периодов платы за соответствующие коммунальные услуги исходя из среднемесячного объема потребления коммунального ресурса, а впоследствии, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

8.3.13. В случае несанкционированного подключения Собственника или пользующимися его помещением(ями) в многоквартирном доме лицами к внутридомовой инженерной системе минуя (индивидуальные или общие квартирные приборы учета) Собственник обязан уплатить Управляющей компании штраф в размере 30 (тридцати) процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу, определенную исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа, действующего на день выявления нарушения.

**9. Условия изменения и расторжения Договора**

9.1. Все изменения и дополнения к Договору, требующие по условиям Договора принятия соответствующих решений на общем собрании собственников оформляются дополнительными соглашениями к Договору путем утверждения условий таких дополнительных соглашений на общем собрании собственников при обязательном их согласовании с Управляющей компанией подписании такого дополнительного соглашения Управляющей компании. Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

9.2. Договор, может быть расторгнут по соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по Договору.

9.3. Собственники помещений в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

1) при невыполнении условий Договора Управляющей компанией, под которым понимаются случаи, при которых Управляющая компания:

а)не приступила к управлению многоквартирным домом в срок более 1 месяца с даты, указанной в п.2.2 Договора;

б) при наличии необходимых на то условий не приступила к выполнению работ по любому из видов ремонта общего имущества в течение 3 месяцев после сроков начала выполнения таких ремонтных работ, предусмотренных в Перечне работ, услуг, в т.ч. согласованном с уполномоченным лицом, в порядке, установленном в п.4.1.2 Договора;

в) не представляет уполномоченным лицам по их требованию акты выполненных работ в порядке, установленном в п.4 Приложения № 18 к Договору, за 3 и более месяца;

2) введения в отношении Управляющей компании любой из процедур банкротства.

3) в случае если собственниками помещений принято решение об изменении способа управления многоквартирным домом;

4) в любое время до окончания срока действия договора, предупредив Управляющую компанию за 3 месяца до даты досрочного расторжения договора, с сохранением за собственниками и потребителями обязанности оплатить Управляющей компании, фактически понесенные расходы.

В случае одностороннего отказа от исполнения Договора, по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом, Договор считается соответственно расторгнутым с даты, устанавливаемой в порядке, указанном в п.9.4 Договора.

9.4. Для целей досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных пунктом 9.3. Договора, общим собранием собственников (более 50 процентов голосов) принимается решение о расторжении Договора, в котором должна быть указана дата его расторжения, но не ранее, чем через 45 дней с даты получения Управляющей компанией уведомления о досрочном расторжении Договора. Уполномоченное таким общим собранием собственников лицо письменно уведомляет Управляющую компанию о принятом общим собранием собственников решении о досрочном расторжении Договора с предоставлением Управляющей компании соответствующего протокола.

9.5. Управляющая компания вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае, когда неполное внесение платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей компании исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации на общедомовые нужды. Под таким неполным внесением платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности лиц, обязанных вносить плату по Договору, по её внесению за последние 12 календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за один месяц.

9.6. При принятии Управляющей компанией решения об одностороннем отказе от исполнения Договора в случае, предусмотренном в п.9.5. Договора, Управляющая компания уведомляет об этом собственников помещений не менее, чем за 2 месяца до расторжения Договора путем указания о своем решении в платежных документах, направляемых собственникам или пользователям помещений или на информационных досках в подъездах. Договор считается расторгнутым Управляющей компанией с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором Управляющая организация повторно уведомила собственников помещений о расторжении Договора.

9.7. При расторжении Договора, а также по окончании срока его действия Управляющая компания производит сверку расчетов по Договору. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей компанией в счет платы по Договору, над стоимостью выполненных работ и оказанных услуг до даты расторжения Договора возвращается непосредственно лицам, внесшим соответствующую плату. Задолженность по внесению платы по Договору перед Управляющей компанией, имеющаяся на дату расторжения Договора, подлежит оплате Управляющей компании на основании платежных документов, предоставленных должникам Управляющей компанией в 3-х месячный срок с даты расторжения Договора, до полного погашения задолженности, а также исполнительных листов, судебных приказов.

9.8. Договор также считается расторгнутым с Собственниками с момента прекращения у них прав собственности на помещения в Многоквартирном доме при своевременном предоставлении ими соответствующих документов. (При не предоставлении документов договор расторгнутым не считается и обязанности по Договору сохраняются)

 9.9. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств собственников помещений в Многоквартирном доме по оплате работ и услуг, произведенных Управляющей компанией и соответствующих им затрат во время действия настоящего Договора.

9.10. В случае истечения срока действия или досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания обязана участвовать в составлении и подписании акта о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе с участием представителей вновь выбранной Управляющей компании, созданного товарищества собственников жилья, а в случае выбора собственниками помещений в Многоквартирном доме способа непосредственного управления Многоквартирным домом указанной в решении общего собрания собственников помещений.

Указанный акт составляется по форме, содержащейся в приложении № 1 к Правилам проведения органов местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей компании для управления Многоквартирным домом, утвержденным постановление Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. № 75.

* 1. После расторжения настоящего договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, уполномоченному Общим собранием Собственников.
	2. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сторонами сроки, если Собственники помещений (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному им лицу.
	3. Условия настоящего договора распространяются на Собственников, приобретающих права владения на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего договора, с даты приобретения соответствующего права вне зависимости от срока и исполнения условий подписания ими договоров.
	4. В случае расторжения Договора, Управляющая компания за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной Управляющей компании.

**10. Порядок разрешения споров**

10.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам.

10.2. Указанные в пункте 10.1 Договора переговоры проводятся при участии представителя Управляющей компании, уполномоченного лица, а также лица, заявляющего разногласия, и результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения должны быть письменно зафиксированы.

10.3. В случае, если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1. Особые условия

11.1. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании.

11.2. Претензии (жалобы), связанные с недостатками выполненной работы (оказанной услуги), могут быть предъявлены Собственником, если они обнаружены в течение гарантийного срока, а при его отсутствии в разумный срок, в пределах двух лет со дня принятия выполненной работы (оказанной услуги) или пяти лет в отношении недостатков в строении и ином недвижимом имуществе. В течение 3 рабочих дней со дня получения претензии (жалобы)  Собственнику направляется ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

12. Форс-мажор

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых Сторона, не исполнившая обязательств полностью или частично, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

12.2. В качестве обстоятельств непреодолимой силы рассматривается следующее: война и военные действия, восстание, мобилизация, забастовка на предприятиях договорных Сторон или иных предприятиях, эпидемии, пожары, взрывы, дорожные происшествия и природные катастрофы, акты органов власти, влияющие на исполнение обязательств и все другие события и обязательства, которые суд признает и объявит случаями непреодолимой силы.

12.3. Сторона, для которой возникли обстоятельства непреодолимой силы, предусмотренные пунктом 12.2 настоящего Договора, обязана в течение 3 (трёх) календарных дней предупредить другую Сторону о наступивших обстоятельствах.

12.4. Основаниями для подтверждения наступивших обстоятельств непреодолимой силы, являются Акты, вынесенные органами местного самоуправления, МЧС или иные документы, подтверждающие наступление обстоятельств непреодолимой силы.

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

12.6. При наличии влаги на кровельном покрытии многоквартирного дома возможно появление повреждения кровельного покрытия вследствие резких перепадов температуры наружного воздуха, что является обстоятельствами непреодолимой силы и не зависит от стороны, осуществляющей техническое обслуживание данного дома.

**13. Порядок подписания и хранения Договора, приложения к Договору**

 13.1. Подписание и хранение Договора осуществляется в следующем порядке:

Собственники помещений подписывают Договор путем проставления своих подписей в Реестре собственников помещений, приведенном в Приложении № 2 к Договору. Договор составляется в двух экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей компании, а второй экземпляр, составленный для собственников помещений, подлежит передаче уполномоченному лицу для хранения.

Экземпляр Договора, составленный как для Собственников помещений, так и для Управляющей компании, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, указанных в п. 13.4 Договора, составлен на \_\_\_ листах, прошит, скреплен печатью Управляющей компании и подписями руководителя Управляющей компании и лица, председательствующего на общем собрании собственников помещений, на котором было принято решение об утверждении условий Договора.

Указанные экземпляры Договора являются идентичными на дату заключения Договора. При этом экземпляр Договора, составленный для Управляющей компании, может быть изменен только путем проставления в Реестре собственников помещений, приведенном в Приложении № 2 к Договору, подписей собственниками помещений, подписывающими Договор после даты его заключения.

Собственники помещения вправе ознакомиться с содержанием Договора и приложений к нему, указанных в п.13.4 Договора и сделать копии, в месте хранения экземпляра Договора, составленного для собственников помещений (Уполномоченного лица), а также на сайте Управляющей компании, указанном в п.4 раздела 1 Приложения № 1 к Договору, на котором в обязательном порядке Управляющая компания размещает Договор и все Приложения к нему, за исключением Приложения №2

13.2. Все Приложения к Договору, а также дополнительные соглашения и документы, предусмотренные пунктом 4.1.2. Договора, оформляемые в порядке, установленном Договором, являются неотъемлемой частью Договора и действуют на период, указанный в них или установленный Договором.

13.3. Все изменения, дополнения к настоящему договору приобретают юридическую силу после оформления дополнительных соглашений.

13.4.К Договору прилагаются:

Приложение № 1 - Информация об Управляющей компании, о ее представителях, контролирующих

 органах и об организациях, обязанных устанавливать индивидуальные приборы учета.

Приложение № 2 - Реестр собственников помещений.

Приложение № 3 - Характеристика многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности.

Приложение № 4 - Состав общего имущества многоквартирного дома и характеристика его технического состояния.

Приложение № 5 - Порядок представления Управляющей компанией собственникам помещений и иным потребителям в многоквартирном доме информации об исполнении Договора.

Приложение № 6 - Перечень уполномоченных лиц и их обязанности.

Приложение № 7 - Требования к пользователям помещений в многоквартирном доме, наймодателям и арендодателям, обеспечивающие исполнение условий Договора.

Приложение № 8 - Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора.

Приложение № 9 - Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определение их стоимости и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Приложение № 10 - Порядок определения размера, формирования и использования резервов.

Приложение № 11 - Порядок изменения Перечня работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Приложение № 12 - Порядок приемки работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядок уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Приложение № 13 - Акт о приемке оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 14 - Акт установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

Приложение № 15 - Условия предоставления коммунальных услуг, требования к обеспечению учета объемов коммунальных услуг, информация о тарифах на коммунальные ресурсы и особенности порядка определения размера платы за коммунальные услуги.

Приложение № 16 - Порядок предъявления платежных документов для внесения платы по Договору.

Приложение № 17 - Отчет Управляющей компании.

Приложение № 18 - Контроль за исполнением Договора Управляющей компанией.

Приложение № 19 - Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов.

**14. Адреса и реквизиты сторон:**

