**ДОГОВОР**

**управления многоквартирным домом**

г. Бийск «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**ООО "СИБЭКОМ", именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора Белозерова Андрея Николаевича, действующего на основании Устава, и Собственник (Наниматель) жилого по­мещения расположенного по адресу: г. Бийск, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_дом № \_\_\_\_, кв. № \_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Собственник», заключили настоящий Договор о нижеследующем.**

1. **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящий договор заключен на основании ст.162 Жилищного кодекса РФ и решения общего собрания Собственников помещений, расположенных в жилом многоквартирном доме по адресу: **Алтайский край, г. Бийск, ул****. \_\_\_\_\_\_\_\_\_,** в соответствии с которым утверждены условия настоящего Договора, являющиеся одинаковыми для всех Собственников помещений, расположенных в многоквартирном доме.

1.2. При исполнении настоящего договора стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, а так же иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

1.3.Для целей настоящего договора применяются следующие понятия и термины:

**Собственник** - лицо, владеющее на праве собственности помещением.

Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади помещения принадлежащего Собственнику.

Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

**Наниматель** – гражданин, которому жилое помещение предоставлено во владение и в пользование для проживания в нем на основании договора социального или служебного найма.

Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности. Дееспособные члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма.

Если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи. Указанный гражданин самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из соответствующего договора социального найма.

Временное отсутствие нанимателя жилого помещения по договору социального найма, кого-либо из проживающих совместно с ним членов его семьи или всех этих граждан не влечет за собой изменение их прав и обязанностей по договору социального найма.

**Далее по тексту договора собственники, наниматели и иные лица, пользующиеся на законных основаниях жилыми или не жилыми помещениями в многоквартирном доме именуются как «Собственник» в соответствующих падежах.**

**Совет многоквартирного дома –** обязательная форма объединения собственников помещений в многоквартирном доме с целью привлечения собственников к процессу управления многоквартирным домом для представления законных интересов всех собственников помещений во взаимодействиях с управляющей организацией. Полномочия совета многоквартирного дома определяются в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

**Председатель совета многоквартирного дома –** уполномоченный представитель собственниковпомещений в многоквартирном доме, избранный общим собранием с полномочиями предусмотренными Жилищным кодексом РФ.

**Управляющая организация** - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель осуществляющие деятельность по управлению многоквартирным домом на основании лицензии и возмездного договора заключенного с собственником.

**Ресурсоснабжающая организация** - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов, в т.ч., осуществляющий отведение сточных бытовых вод, обращение с твердыми коммунальными отходами (региональный оператор по обращению с ТКО).

**Общее имущество** многоквартирного дома – имущество, не являющееся частями квартир и предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

**Коммунальные услуги -** осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме. Порядок предоставления коммунальных услуг и порядок расчетов устанавливаются на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

**Коммунальные ресурсы -** холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения, твердые коммунальные отходы, обращение с которыми обеспечивается региональным оператором по обращению с ТКО.

**Норматив потребления коммунальной услуги -** количественный показатель объема потребления коммунального ресурса, утверждаемый в установленном порядке органами государственной власти субъектов Российской Федерации и применяемый для расчета размера платы за коммунальную услугу при отсутствии приборов учета

**Жилищные услуги –** услуги по поддержанию надлежащего технического и санитарного состояния общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме**.**

**Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома –** работы, проводимые по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, или по решению совета многоквартирного дома, в случае наделения совета такими полномочиями, для предупреждения преждевременного износа общего имущества многоквартирного дома, поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранение повреждений и неисправностей отдельных элементов входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.

**Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома –** работы, проводимые по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома или уполномоченного органа, в соответствии с действующим законодательством, для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления эксплуатационных показателей элементов многоквартирного дома.

**Исполнители** - организации различных форм собственности, на которые управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению собственнику жилищных и коммунальных услуг. В отношениях с исполнителями управляющая организация действует от своего имени и за счет собственников.

**Индивидуальный прибор учета (далее по тексту договора – «ИПУ»)** - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в одном жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме.

**Общедомовой (коллективный) прибор учета (далее по тексту договора – «ОДПУ»)** - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом.

**Плата за содержание жилого помещения** - обязательный платеж, совершаемый собственниками жилых и не жилых помещений, лицами, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями и предназначенный для обеспечения проживания, пользования и сохранности общего имущества в многоквартирном доме. Включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме. Включение в состав платы за содержание жилого помещения иных расходов может быть осуществлено на основании вступивших в законную силу нормативно-правовых, с даты их вступления в законную силу.

**Плата за коммунальные услуги -** обязательный платёж, совершаемый собственниками помещений, лицами, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями и предназначенный для предоставления таким лицам коммунальных услуг в соответствии со степенью благоустройства многоквартирного дома.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Предметом настоящего договора является осуществление Управляющей организацией деятельности по управлению многоквартирным домом, оказанию услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, осуществление иной, направленной на достижение вышеуказанных целей деятельности.

Управление жилым домом включает в себя:

- организацию эксплуатации жилого дома в соответствии с действующими нормами и правилами утвержденными действующим законодательством Российской Федерации;

- организацию взаимоотношений с ресурсоснабжающими организациями, подрядными и специализированными организациями;

- организацию работы с собственниками;

- организацию предоставления жилищных и коммунальных услуг собственникам жилых помещений;

Оказание жилищных услуг, в том числе услуг связанных с текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома, содержанием жилого помещения осуществляется Управляющей организацией самостоятельно, либо путем заключения соответствующего договора с третьими лицами.

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, исходя из минимального перечня услуг и работ, проведение которых необходимо для обеспечения надлежащего содержания общего имущества определен в Приложении № 1 к настоящему договору и является неотъемлемой частью его.

Перечень работ по текущему ремонту, который может выполняться Управляющей или иной подрядной организацией определён в Приложении № 2 к настоящему договору.

Перечень коммунальных услуг, предоставление которых собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме обеспечивается в рамках договора управления в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, если на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома не сохранен порядок предоставления коммунальных услуг, а так же порядок их оплаты, действовавший до принятия решения об изменении способа управления многоквартирным домом или о выборе управляющей организации, зависит от степени благоустройства многоквартирного дома.

2.2. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого Управляющей организацией осуществляется управление:

 2.2.1. Помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).

 2.2.2. Крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее (предназначенное для обслуживания) более одного помещения.

 2.2.3. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, границы и размер которого определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности

 2.3. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением собственника является:

- по строительным конструкциям – все строительные конструкции, за исключением внутренних поверхностей наружных стен, внутренних стен и перегородок, оконных и дверных заполнений в жилых и нежилых помещениях многоквартирного дома;

- на системе горячего и холодного водоснабжения, отопления – от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире) по первым сварным соединениям между стояком и отводящей разводкой;

- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);

- на системе электроснабжения – входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик и автоматный переключатель не является общим имуществом многоквартирного дома;

- на системе газоснабжения - от источника газа или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана, расположенного на ответвлениях к внутриквартирному газовому оборудованию.

2.4. Перечень коммунальных услуг зависит от степени благоустройства многоквартирного дома и может включать в себя: холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, отопления, электроснабжение, газоснабжение, обращение с твердыми коммунальными отходами (сбор, транспортирование и захоронение твердых коммунальных отходов). Предоставление коммунальных услуг осуществляется с момента заключения Управляющей организацией соответствующих договоров с ресурсоснабжающими организациями в соответствии с нормами действующего законодательства, если на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома не сохранен порядок предоставления коммунальных услуг, а так же порядок их оплаты, действовавший до принятия решения об изменении способа управления многоквартирным домом или о выборе управляющей организации. При наличии такого решения, предоставление коммунальных услуг Собственнику осуществляется на основании договора, заключенного с соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

**3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3.1. **Управляющая организация обязуется:**

3.1.1. Осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора.

3.1.2. Оказывать Собственнику услуги по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, а так же выполнять работы по текущему ремонту такого имущества в соответствии с перечнем и периодичностью, которые указанны в настоящем договоре или приложениях к нему.

3.1.3. Осуществлять с Собственниками, а при наличии совета многоквартирного дома с представителями такого совета, взаимодействие по вопросам, относящимся к исполнению настоящего Договора.

3.1.4. Производить плановые технические осмотры общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с утвержденным Управляющей организацией графиком.

3.1.5. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. Письменно информировать Собственников о решении, принятом по заявленному вопросу в срок, установленный действующим законодательством.

3.1.6. Отражать расчеты с Собственниками на лицевых счетах. Своевременно выставлять в адрес Собственников платежные документы для своевременного внесения ими платы за предоставляемые Управляющей организацией услуги.

3.1.7. В течение первого квартала года следующего за отчетным представлять совету многоквартирного дома (уполномоченному представителю совета или его председателю), а при его отсутствии любому из Собственников отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещать указанный отчет на сайте управляющей организации и сайте, который в соответствии действующим законодательством определен как официальный сайт, для размещения информации о деятельности Управляющей организации.

3.1.8. Заключать и корректировать договора на содержание и техническое обслуживание, ремонт общего имущества многоквартирного дома, договора с ресурсоснабжающими организациями (при условии предоставления Управляющей организацией коммунальных услуг, если на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома не сохранен порядок предоставления коммунальных услуг, а так же порядок их оплаты, действовавший до принятия решения об изменении способа управления многоквартирным домом или о выборе управляющей организации) и другие необходимые договора, связанные с осуществлением деятельности по управлению многоквартирным домом. Осуществлять контроль за выполнением вышеуказанных договоров.

3.1.9. По согласованию с советом многоквартирного дома, а при его отсутствии, с Собственниками, заключать договоры на использование общего имущества многоквартирного дома с последующим направлением денежных средств поступающих от такого использование на проведение внеплановых работ и непредвиденных расходов по текущему ремонту, а также на иные цели, устанавливаемые собственниками, в порядке, установленным настоящим договором или решением общего собрания. Направление денежных средств, поступающих от использования общего имущества многоквартирного дома на проведение внеплановых работ и непредвиденных расходов по текущему ремонту, а также на иные цели осуществляется Управляющей организацией за вычетом расходов связанных с управлением, уплатой налогов и иных обязательных платежей, подлежащих уплате Управляющей организацией.

3.1.10. Осуществлять учёт доходов и расходов Управляющей организации, в целях исполнения настоящего Договора.

3.1.11. Вносить Собственникам предложение о размере платы на очередной год (период), для рассмотрения последними, на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома предложения о размере платы Управляющей организации и принятия соответствующего решения. Предложение о размере платы на очередной год (период) доводится до сведения Собственников путем размещения соответствующей информации на информационных досках, расположенных в подъездах многоквартирного дома или размещения соответствующей информации на официальном сайте Управляющей организации в сети интернет или путем размещения информации в печатных средствах массовой информации.

3.1.12. Путем заключения договоров с третьими лицами:

- организовать работу по обеспечению соответствующих категорий граждан мерами социальной защиты (поддержки), предусмотренных действующим законодательством;

- обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание собственников;

- осуществлять начисление и прием платежей от собственников за содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества (содержание жилого помещения), предоставление коммунальных услуг (при условии предоставления коммунальных услуг управляющей организацией, если на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома не сохранен порядок предоставления коммунальных услуг, а так же порядок их оплаты, действовавший до принятия решения об изменении способа управления многоквартирным домом или о выборе управляющей организации);

- организовать доставку платежных документов Собственникам;

- оказывать иные услуги предусмотренные настоящим договором.

3.1.13. При обращении Собственника о произошедшей аварии в помещении многоквартирного дома, обеспечить прибытие своего представителя в течение 3 (трёх) рабочих дней, для составления соответствующего Акта осмотра.

3.1.14. В случае получения Управляющей организацией предписаний выданных органами, в компетенцию которых входит осуществление надзора за жилищным фондом, в течение 10 (десяти) рабочих дней сообщить Собственникам, а при наличии выбранного совета многоквартирного дома, представителям такого совета, о необходимых мероприятиях по устранению выявленных нарушений, стоимости проведения таких мероприятий, для принятия Собственниками, на общем собрании, мер по устранению выявленных нарушений.

3.1.15. В случае расторжения настоящего Договора, в течение 30 (тридцати) дней передать имеющуюся техническую документацию, связанную с управлением многоквартирным домом, вновь выбранной собственниками Управляющей организации или товариществу собственников недвижимости (ТСН/ТСЖ).

3.1.16. Выполнять, не противоречащие действующему законодательству и условиям настоящего договора решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.17. При возникновении необходимости изменения размера платы по настоящему Договору, не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата, в ином размере, информировать собственников о ее изменении.

3.1.18. Не менее одного раза в год, информировать собственников, а в случае наличия выбранного совета многоквартирного дома, представителей такого совета, о необходимости проведения ремонта общего имущества многоквартирного дома, выявленной по результатам проведения Управляющей организацией плановых и/или внеплановых осмотров общего имущества многоквартирного дома, информировать о стоимости необходимых ремонтных работ, для принятия общим собранием собственников помещений соответствующих решений.

3.1.19.Осуществлять консультирование собственников, а так же в случае наличия выбранного совета многоквартирного дома, представителей такого совета по вопросам связанным с исполнением настоящего Договора.

3.2. **Управляющая организация имеет право:**

3.2.1. Принимать от Собственника плату за содержание жилого помещения, плату за коммунальные услуги (при условии предоставления коммунальных услуг, если на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома не сохранен порядок предоставления коммунальных услуг, а так же порядок их оплаты, действовавший до принятия решения об изменении способа управления многоквартирным домом или о выборе управляющей организации).

1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору. Самостоятельно проводить выбор подрядных и специализированных организаций для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ.
2. Требовать надлежащего исполнения Собственником своих обязанностей предусмотренных настоящим договором.
3. По заявлению Собственника производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени проведения осмотра.

3.2.5. Требовать обеспечения допуска в помещение, в заранее согласованное с Собственниками время, работников Управляющей организации, а также специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо-, водо-, электроснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.6. Приостановить предоставление услуг без предварительного уведомления Собственников в случаях:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляется водо-, тепло-, электро-, газоснабжение, а также водоотведение;

б) стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также необходимости их локализации и устранения.

3.2.7. Приостановить или ограничить предоставление одной или нескольких услуг, указанных в предупреждении, через 1 месяц после письменного уведомления Собственника, с предварительным (за 3-ое суток) письменным извещением, в случае несвоевременной или неполной оплаты Собственником услуг за шесть и более расчетных периодов подряд (до ликвидации задолженности) если иной порядок приостановления или ограничения предоставления услуг не предусмотрен действующим законодательством;

3.2.8. Приостановить или ограничить предоставление услуг через 10 дней после письменного предупреждения в случаях:

а) самовольного присоединения к внутридомовым инженерным системам или присоединения к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета;

б) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

в) использования Собственником бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения.

3.2.9. Требовать в установленном законом порядке возмещения убытков понесенных Управляющей организацией по вине собственников.

3.2.10. Осуществлять в пользу ресурсоснабжающих организаций уступку права требований к собственникам (потребителям), имеющим задолженность по оплате соответствующих коммунальных услуг, при условии предоставления коммунальных услуг Управляющей организацией, если на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома не сохранен порядок предоставления коммунальных услуг, а так же порядок их оплаты, действовавший до принятия решения об изменении способа управления многоквартирным домом или о выборе управляющей организации.

3.2.11. При недостаточности денежных средств для выполнение обязательств по настоящему Договору, из-за несвоевременного и/или неполного внесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (плата за содержание жилого помещения), платы за коммунальные услуги (при условии предоставления коммунальных услуг, если на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома не сохранен порядок предоставления коммунальных услуг, а так же порядок их оплаты, действовавший до принятия решения об изменении способа управления многоквартирным домом или о выборе управляющей организации), произвести соразмерные изменения в сторону уменьшения перечня и/или объема услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества по настоящему Договору в одностороннем порядке.

3.2.12. Самостоятельно и/или путем заключения договора со специализированными организациями, обрабатывать, распространять (передавать) персональные данные собственника в целях исполнения настоящего Договора, в том числе и данных связанных с предоставлением субсидий и мер социальной поддержки категориям граждан имеющих на это соответствующее право.

3.2.13. Осуществлять проведение обязательных, неотложных или сезонных работ в силу норм регулирующих надлежащее содержание многоквартирного дома, независимо от того, предусмотрены ли в данном договоре соответствующие конкретные действия, и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.14. При условии неисполнения Собственником обязанности по установлению ежегодной платы за содержание жилого помещения, самостоятельно изменить плату, при этом учитывая стоимость услуг обслуживающих и подрядных организаций, изменение ежегодного уровня инфляции, уровня потребительских цен в регионе, предупредив об этом Собственника не менее чем за тридцать календарных дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.

3.2.15. Заключать, вносить изменения и расторгать договоры возмездного использования общего имущества многоквартирного дома в интересах собственников, на основании общего собрания, принятые на котором решения не противоречат нормам действующего законодательства.

3.2.16. В случае невнесения в установленный настоящим Договором срок платы за содержание жилого помещения Управляющая организация имеет право привлечь третьих лиц для проведения работы с дебиторской задолженностью Собственника (направление претензий, взыскание задолженности в судебном порядке).

3.2.17. Вложить собственные денежные средства, в общее имущество многоквартирного дома, при недостаточности средств для проведения внеплановых работ и непредвиденных расходов по текущему ремонту, при условии их последующего возмещения Собственниками в следующих случаях:

- необходимости предотвращения или ликвидации аварийной ситуации, а так же выполнения предписаний государственных органов надзора, в случаях угрожающих здоровью и безопасности граждан;

-для выполнения решения общего собрания собственников помещений, при условии принятия собственниками соответствующего решения об определении источника финансирования.

Оплата Управляющей организации за инвестированные денежные средства составляет десять процентов на срок до шести месяцев, двадцать процентов на срок более шести месяцев. В случае изменения законодательства процентная ставка может изменяться. Размер платы каждого собственника устанавливается в порядке норм жилищного законодательства РФ -пропорционально занимаемой площади. Оплата осуществляется согласно выставленных Управляющей организацией платежных документов (отдельной строкой в квитанции на оплату за жилое помещение).

3.2.18. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством и не нашедшим своего отражения в настоящем договоре.

**3.3. Собственник обязуется**:

3.3.1. Обеспечивать сохранность и поддерживать занимаемое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения. Ежемесячно вносить плату за услуги предоставляемые Управляющей организацией не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным, при этом:

- плата за содержание жилого помещения вносится на расчётный счёт управляющей организации, через платёжных агентов и/или банковских платёжных агентов;

- плата за коммунальные услуги (при условии предоставления коммунальных услуг, если на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома не сохранен порядок предоставления коммунальных услуг, а так же порядок их оплаты, действовавший до принятия решения об изменении способа управления многоквартирным домом или о выборе управляющей организации) вносится на расчётный счёт управляющей организации, через платёжных агентов и/или банковских платёжных агентов, либо на расчётный счёт соответствующей ресурсоснабжающей организации, в том числе через ее платёжных агентов и/или банковских платёжных агентов.

При внесении платы за услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени, размер и порядок начисления которой определен нормами действующего законодательства РФ.

 3.3.3. Передавать показания индивидуальных (квартирных) приборов учёта в период с 23-го по 25–е число текущего месяца в ресурсоснабжающую организацию или в организацию, которая на основании соответствующего договора заключенного с управляющей организацией ведёт учёт показаний коллективных и индивидуальных приборов учёта коммунальных ресурсов.

1. При осуществлении ремонта электрооборудования, электросети в принадлежащем Собственнику помещении не допускать перепадов напряжения в электросети. Не подключать и не использовать регулирующую и запорную арматуру, трубопроводы, оборудование, электробытовые приборы и машины, превышающие технологические возможности внутридомовых инженерных систем. Без согласования с Управляющей организацией не изменять существующие схемы внутридомовых инженерных систем, не производить самовольных подключений к внутридомовым инженерным системам, не вмешиваться в их работу и регулировку

3.3.5. Производить вывоз крупногабаритного, строительного мусора собственными силами, либо по заявке силами Управляющей организации.

3.3.6. Из числа Собственников помещений дома выбрать, согласно норм действующего жилищного законодательства, совет многоквартирного дома и председателя совета многоквартирного дома. При этом, совет многоквартирного дома, с момента его избрания считается наделенным полномочиями в соответствии со ст.161.1 ЖК РФ, в том числе осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, с правом подписи и утверждения актов выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного доме, актов о предоставлении коммунальных услуг или актов о предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества (в не зависимости от того какой порядок предоставления коммунальных услуг утвержден собственниками на основании решения общего собрания), а так же совершать иные действия, связанные с выполнением указанных полномочий.

3.3.7. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

3.3.8. Уведомлять Управляющую организацию в 10-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, возникновении или прекращении права на предоставление мер социальной поддержки.

3.3.9. При планировании отсутствия в жилом помещении на срок более 2-х суток с целью предотвращения аварийных ситуаций, перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер, сообщить Управляющей организации телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещение собственника работникам Управляющей и/или обслуживающей организации и/или аварийных служб для осмотра и/или выполнения необходимых работ.

3.3.10. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.3.11. Использовать жилые помещения, находящиеся в их собственности (пользовании) в соответствии с их назначением, то есть для проживания граждан, а также с учетом ограничений использования, установленных Жилищным кодексом РФ.

3.3.12. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.3.13. Не создавать в помещениях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома кладовых, погребов, подсобных и иных помещений, не предусмотренных проектной документацией, без соответствующего решения общего собрания собственников помещений и последующего соблюдения требований действующего законодательства. Не размещать на крышах и фасадах зданий телевизионных антенн, климатического и иного оборудования без соответствующего разрешения полученного в соответствии с действующим законодательством. Не размещать в помещениях, относящихся к общему имуществу, в том числе в подвалах и чердаках, бытовой мусор, строительные отходы, строительные материалы, предметы домашнего обихода, газовые баллоны, различные горючие и взрывоопасные материалы и предметы.

3.3.14. Допускать в занимаемые жилые помещения, в заранее согласованное время, специалистов Управляющей организации или специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления, а так же иных уполномоченных Управляющей организацией лиц для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

В случае не предоставления Собственником доступа, в занимаемые жилые помещения, специалистам управляющей организации и иных вышеуказанных лиц, для проведения планового осмотра, а также ликвидации аварии инженерного оборудования и коммуникаций в сроки, предусмотренные настоящим договором Управляющая организация снимает с себя ответственность за обязательства принятые по настоящему договору и не отвечает за вред, причиненный другим собственникам или третьим лицам если докажет что причинение вреда было вызвано невыполнением одним из собственников условий настоящего договора.

3.3.15. Своевременно уведомлять Управляющую организацию о технических неисправностях общего имущества находящегося в помещении Собственника. В случае ненадлежащего исполнения или не исполнения Собственником данной обязанности Собственник не имеет право требовать от Управляющей организации возмещение ущерба причиненного в результате технической неисправности общего имущества. Собственник также принимает на себя обязательство по возмещению вреда имуществу других Собственников, а так же имуществу третьих лиц причиненного в результате ненадлежащего исполнения или не исполнения Собственником данной обязанности.

3.3.16. В случае получения предписания по устранению нарушений действующего законодательства от уполномоченных лиц, имеющих соответствующее право, в том числе и представителей Управляющей организации в течение 10-ти рабочих дней сообщить Управляющей организации о принятом решении по выполнению такого предписания, если иной срок не предусмотрен выданным предписанием.

3.3.17. В соответствии с правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, при достижении многоквартирного дома физического износа предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, подтверждённых предписанием выданным органом осуществляющим контроль государства за использованием и сохранностью жилищного фонда, на общем собрании собственников помещений определить необходимые меры по устранению выявленных неисправностей.

3.3.18. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома, в том числе и собраниях по определению размера платы предложенной Управляющей организацией с принятием соответствующих решений по результатам проведения собраний.

3.3.19. Предоставить Управляющей организации письменные сведения о наличии и виде индивидуальных приборов учета установленных в помещении, информацию о пломбировке и сроке очередной поверки с приложением копий имеющихся документов.

3.3.20. В случае отчуждения Собственником принадлежащего ему на праве собственности жилого или нежилого помещения последний обязуется довести до сведения нового собственника информацию о необходимости заключения договора управления с Управляющей организацией.

3.3.21. При возникновения необходимости проведения дополнительных, не установленных договором работ и/или услуг, превышающих годовой бюджет средств на текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (средства на внеплановые работы и непредвиденные расходы по текущему ремонту), в том числе в целях предотвращения или ликвидации аварийной ситуации, выполнения предписаний государственных органов надзора, в случаях угрожающих здоровью и безопасности граждан, собственники обязаны в течении 10-ти рабочих дней, с момента получения советом дома, а при его отсутствии, представителем собственников, соответствующего уведомления от Управляющей организации, на общем собрании утвердить необходимый объем работ и/или услуг, сроки начала их проведения, стоимость, порядок оплаты. Оплата осуществляется на основании выставляемых Управляющей организацией платежных документов (отдельной строкой в квитанции на оплату за содержание жилого помещения). Размер платежа рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме. О принятом решении совет многоквартирного дома, а при его отсутствии, представитель собственников, обязан уведомить Управляющую организацию, с предоставлением решения общего собрания собственников.

В случае не принятия собственниками и/или не предоставления решения в указанный настоящим пунктом договора срок Управляющая организация вправе принять самостоятельно меры, определенные п.3.2.18. договора.

3.3.22. Осуществлять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

**3.4. Собственник не вправе:**

3.4.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

3.4.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

3.4.3. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный жилой дом и в технический паспорт жилого помещения.

3.4.4. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

3.4.5. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

3.4.6. Осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

3.4.7. Производить наличные расчеты за любые виды услуг с исполнительным персоналом Управляющей организации, за исключением пунктов и касс приема платежей.

3.4.8 Производить перепланировку или загромождение инженерных коммуникаций предметами домашнего быта, в принадлежащем на праве собственности помещении, таким образом, что данная перепланировка или загромождение будет ограничивать или сделает невозможным доступ, для осуществления планового осмотра или ликвидации аварии, специалистами Управляющей организации к инженерным коммуникациям и оборудованию обслуживающему более одного жилого помещения (квартиры) в доме.

В случае осуществления собственником подобной перепланировки или загромождения, Управляющая организация снимает с себя ответственность за обязательства принятые по настоящему договору и не отвечает за вред, причиненный другим собственникам или третьим лицам если докажет, что причинение вреда вызвано непредставлением собственником жилого помещения свободного доступа к инженерным коммуникациям или оборудованию при производстве планового осмотра такого оборудования, а также в случае реального увеличения срока ликвидации аварии вызванного нарушением собственником настоящего пункта договора.

3.4.9. Требовать от Управляющей организации предоставления услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, если такие требования не обеспечены соответствующим решением общего собрания собственников помещений и необходимыми денежными средствами.

**3.5. Собственник имеет право:**

3.5.1. Требовать от Управляющей организации надлежащего исполнения принятых на себя в рамках настоящего договора управления обязательств, осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией вышеуказанных обязательств, в порядке, предусмотренном настоящим договором и/или действующим законодательством.

3.5.2. Требовать в установленном законом порядке возмещения убытков причиненных по вине Управляющей организации в следствии не надлежащего исполнения последней условий настоящего договора.

3.5.3. Требовать от Управляющей организации предоставления письменных ответов, связанные с исполнением настоящего договора, в предусмотренные законом сроки.

3.5.4. Инициировать, проводить, принимать участие в общих собраниях собственников многоквартирного дома, в т.ч. и для принятия решения об определении размера арендной платы за использование общего имущества многоквартирного дома, о наделении Управляющей организацией полномочиями представлять интересы собственников в вопросах возмездного использования общего имущества многоквартирного дома, наделение правом на заключение, изменение, расторжение договоров возмездного использования общего имущества многоквартирного дома.

3.5.5. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии его расчетов по оплате услуг предусмотренных настоящим договором.

3.5.6. Участвовать в осмотрах общего имущества многоквартирного дома проводимых Управляющей организацией.

3.5.7. Реализовывать иные права предусмотренные действующим законодательством и не нашедшим своего отражения в настоящем договоре.

**4. ПОРЯДОК ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ И ОКАЗАНИЯ УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ,**

**СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

4.1. Управляющая организация осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом в соответствии с установленными стандартами с учётом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества.

4.2. Перечень выполняемых услуг по управлению многоквартирным домом определён в Приложении № 3 к настоящему договору.

4.3. Управляющая организация осуществляет регулярные осмотры и определяет техническое состояние общего имущества многоквартирного дома. По результатам осмотра составляются соответствующие Акты, на основании которых изготавливается, при необходимости, сметная документация для определения стоимости необходимых ремонтных работ.

4.4. Управляющая организация осуществляет подготовку предложений по вопросам управления домом, для их рассмотрения общим собранием с учётом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.5. Управляющая организация обеспечивает расчёт и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ.

4.6. Управляющая организация обеспечивает информирование и ознакомление Собственника (представителя собственников, представителей совета многоквартирного дома) с информацией касающейся вопросов управления, содержания и ремонта общего имущества, предоставления коммунальных услуг, путем размещения соответствующей информации на информационных досках, расположенных в подъездах многоквартирного дома или размещения соответствующей информации на официальном сайте управляющей организации в сети интернет.

4.7. Собственник (представитель собственников, представители совета многоквартирного дома), получив информацию по вопросам управления, содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, предоставления коммунальных услуг (при условии предоставления коммунальных услуг управляющей организацией, если на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома не сохранен порядок предоставления коммунальных услуг, а так же порядок их оплаты, действовавший до принятия решения об изменении способа управления многоквартирным домом или о выборе управляющей организации), в течение тридцати дней обязаны провести общее собрание собственников помещений и принять решение по всем вопросам с учётом предложений Управляющей организации.

4.8. При отсутствии решения общего собрания собственников помещений, предусмотренного п. 4.7 настоящего договора, или в случае противоречия такого решения требованиям действующего законодательства, Управляющая организация вправе, в одностороннем порядке, уменьшить перечень, сократить периодичность, сроки и/или объёмы услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.9. В соответствии со стандартами управления многоквартирным домом, Управляющая организация самостоятельно, без согласования с Собственником:

- определяет способ и порядок оказания услуг (выполнение работ) направленных на достижение целей настоящего договора;

- подготавливает необходимую документацию для исполнителей, выбирает исполнителей услуг и работ;

- заключает договоры с обслуживающими и подрядными организациями;

- контролирует работу исполнителей (обслуживающих и подрядных организаций), осуществляет приёмку услуг (работ), а также фиксирует случаи оказания услуг (выполнения работ) ненадлежащего качества;

- ведёт претензионную и исковую работу с нарушителями договорных обязательств;

- осуществляет расчёты с исполнителями (обслуживающими и подрядными организациями) за оказанные услуги (выполненные работы) по содержанию и ремонту общего имущества.

4.10. Управляющая организация организует оказание услуг и выполнение работ по текущему ремонту общего имущества, предусмотренного перечнем услуг и работ, в объёмах и в сроки, утверждённых решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или советом многоквартирного дома, при условии наделения его такими полномочиями на основании решения общего собрания. При отсутствии такого решения или в случае противоречия решения требованиям действующего законодательства, Управляющая организация принимает самостоятельное решение и организует оказание услуг и выполнение работ ремонту общего имущества по своему усмотрению, в минимально необходимых объёмах и в размере имеющихся денежных средств.

4.11. Порядок расчетов Управляющей организацией по настоящему договору:

- оплата расходов Управляющей организации (расходы на управление);

- оплата юридическим или физическим лицам оказывающим услуги выполняющим работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома, а так же ресурсоснабжающих организаций, поставляющих коммунальные ресурсы, при условии предоставления коммунальных услуг Управляющей организацией при отсутствии решения собственников о сохранении порядка предоставления коммунальных услуг и расчетов за коммунальные услуги (ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг), действовавшего до принятия решения об изменении способа управления многоквартирным домом или о выборе управляющей организации, в том числе при поставке коммунальных услуг на общедомовые нужды;

- оплата дополнительных работ и услуг, включая работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

**5. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ**

Настоящий раздел договора управления вступает в силу с момента начала предоставления коммунальных услуг Управляющей организацией, определенного датой заключения договора предоставления коммунальных услуг, заключенного между Управляющей организацией и ресурсоснабжающей(ими) организацией(ями) если до даты заключения вышеуказанного договора, собственниками не принято решение о сохранении порядка предоставления коммунальных услуг и порядка расчетов за коммунальные услуги действовавшего до принятия решения об изменении способа управления многоквартирным домом или о выборе управляющей организации.

5.1. Управляющая организация, приступает к организации предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме с даты, определенной на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе Управляющей организации, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному Управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

На основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятого до даты заключения договора поставки коммунального ресурса, собственниками может быть принято решение о сохранении порядка предоставления коммунальных услуг и расчетов за коммунальные услуги (ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг), действовавшего до принятия решения об изменении способа управления многоквартирным домом или о выборе управляющей организации. В этом случае предоставление коммунальных ресурсов будет осуществляться в рамках договоров, заключенные между собственниками помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающими организациями до истечения срока действия таких договоров или до момента отказа одной из сторон от исполнения договора в одностороннем порядке, в случае если такой отказ предусмотрен действующим законодательством.

Положения настоящего раздела 5. «Порядок предоставления коммунальных услуг» становятся обязательными для сторон настоящего договора, в части предоставления коммунальных услуг собственникам, только в случае заключения договора поставки коммунального ресурса Управляющей компанией с ресурсоснабжающими организациями с даты вступления такого договора в силу (с даты заключения договора).

5.2. Вид коммунальных услуг предоставляемых Управляющей организацией собственникам помещений расположенных в многоквартирном доме, зависит от степени благоустройства такого дома, и осуществляется путем заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов с целью использовании таких ресурсов, при предоставлении коммунальных услуг Собственникам.

5.3. Управляющая организация осуществляет посредническую деятельность по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме, действуя при этом от своего имени, но за счет Собственников помещений т.е. является посредником (агентом), приобретающим коммунальные ресурсы, для предоставления в дальнейшем коммунальных услуг Собственникам помещений в многоквартирном доме.

5.4. Условия предоставления и оплаты коммунальных услуг определяются в соответствии с действующим законодательством и утвержденными правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах.

5.5. Управляющая организация прекращает предоставление коммунальных услуг, начиная с даты, расторжения договора управления многоквартирным домом по основаниям, установленным действующим на момент расторжения жилищным или гражданским законодательством Российской Федерации, или с даты, расторжения договора о приобретении коммунального ресурса, заключенного управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

5.6. Управляющая организация вправе как самостоятельно, так и путем привлечения третьих лиц, на основании соответствующих договоров, не чаще одного раза в шесть месяцев, проводить проверку достоверности передаваемых сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях. При этом собственник обязан обеспечить доступ представителей управляющей организации или вышеуказанных лиц, полномочия которых подтверждены соответствующей доверенностью, выданной Управляющей организацией в помещение, в заранее согласованное время.

5.7. Расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

5.8. Объём коммунальных услуг, потребляемых в многоквартирном доме, определяется в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, по показаниям приборов учёта коммунальных ресурсов, а в случае их отсутствия по нормативам потребления коммунальных услуг.

5.9. Собственник ежемесячно передаёт показания индивидуальных приборов учёта коммунальных ресурсов в период с 23-го по 25-е число текущего месяца в специализированную организацию, осуществляющую информационное и расчётно-кассовое обслуживание собственника на основании соответствующего договора заключенного с Управляющей организацией. На момент подписания настоящего Договора, такой организацией является МУП г. Бийска «Единый информационный расчетно-кассовый центр» (МУП г. Бийска «ЕИРКЦ»).

5.10. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным ресурсоснабжающей организации в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен и тарифов.

В случае если в субъекте Российской Федерации принято решение об установлении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), размер платы за коммунальную услугу по электроснабжению рассчитывается по ценам на электрическую энергию (мощность), установленным для населения и приравненных к нему категорий потребителей в пределах и сверх такой социальной нормы.

В случае установления тарифов, дифференцированных по группам потребителей, размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с применением тарифов установленных для соответствующей группы потребителей.

В случае установления надбавок к тарифам размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учетом таких надбавок.

В случае установления двухставочных тарифов для потребителей расчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется по таким тарифам как сумма постоянной и переменной составляющих платы, рассчитанных по каждой из двух установленных ставок (постоянной и переменной) двухставочного тарифа в отдельности.

В случае установления тарифов для потребителей, дифференцированных по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, размер платы за коммунальные услуги определяется с применением таких тарифов, если у потребителя установлен индивидуальный прибор учета, позволяющий определить объемы потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов.

5.11. Начисление платы за коммунальные услуги, изготовление и доставку расчётных документов Собственнику обеспечивается Управляющей организацией путём заключения соответствующего договора со специализированной организацией. Расходы Управляющей организации, возникающие при предоставлении коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством, должны включаться в плату за жилое помещение.

5.12. При обнаружении факта нарушения качества коммунальной услуги потребитель уведомляет об этом Управляющую организацию или аварийно-диспетчерскую службу осуществляющую свое функционирование на основании соответствующего договора заключенного с Управляющей организацией.

5.13. Сообщение о нарушении качества коммунальной услуги может быть сделано собственником как в письменной, так и устной форме (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации как Управляющей организацией так и аварийно-диспетчерской службой. При этом Собственник обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес местонахождения помещения, где обнаружено нарушение качества предоставления коммунальной услуги, и вид такой коммунальной услуги.

5.14. В случае если сотруднику Управляющей организации или аварийно-диспетчерской службы известны причины нарушения качества коммунальной услуги, он обязан сообщить об этом обратившемуся Собственнику в момент его обращения с соответствующим заявлением.

5.15. В случае если Управляющей организации не известны причины нарушения качества коммунальной услуги, она должна провести проверку обращения. Проверка, назначается в течение 3-х рабочих дней с момента получения от Собственника сообщения о нарушении качества предоставления коммунальной услуги. По окончании проверки составляется акт проверки.

5.16. Акт проверки составляется в количестве экземпляров по числу заинтересованных лиц, участвующих в проверке, подписывается такими лицами (их представителями).

5.17. При уклонении кого-либо из заинтересованных участников проверки от подписания акта проверки такой акт подписывается другими участниками проверки и не менее чем двумя незаинтересованными лицами, при этом в акте делается отметка об отказе от подписания одной из заинтересованных сторон.

5.18. Датой, начиная с которой считается, что коммунальная услуга предоставляется с нарушениями качества, являются:

- дата обнаружения Управляющей организацией факта нарушения качества коммунальной услуги;

- дата доведения Собственником до сведения Управляющей организации сообщения о факте нарушения качества коммунальной услуги, если по результатам проверки такой факт будет подтвержден, в том числе по результатам экспертизы;

- дата начала нарушения качества коммунальной услуги, которые были зафиксированы коллективным, индивидуальным прибором учета или иным средством измерения, которое предназначено для этих целей, и если указанные приборы учета и средства измерения способны сохранять зафиксированные сведения;

5.19. Период нарушения качества коммунальной услуги считается оконченным:

- с даты, установления Управляющей организацией факта возобновления предоставления коммунальной услуги надлежащего качества.

- с даты, доведения собственником до сведения Управляющей организации сообщения о возобновлении предоставления ему коммунальной услуги надлежащего качества.

- с даты, указанной в акте о результатах проверки по устранению причин нарушения качества коммунальной услуги.

- с даты и времени возобновления предоставления коммунальной услуги надлежащего качества, которые зафиксированы коллективным, индивидуальным прибором учета или иным средством измерения, если указанные приборы учета и средства измерения способны сохранять зафиксированные сведения.

5.20. При уклонении Собственника от согласования времени проведения проверки Управляющей организацией, а равно при уклонении Собственника от подписания акта о результатах проверки причин нарушения качества коммунальной услуги, акт подписывается Управляющей организацией и не менее двумя незаинтересованными лицами, при этом в нем делается соответствующая отметка об отказе собственника от подписания акта.

5.21. Управляющая организация при наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно, в т.ч. и путем заключения договора с специализированной организацией осуществляет снятие показаний такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца

5.22. Управляющая организация принимает от Собственников показания индивидуальных приборов учета через специализированную организацию, осуществляющую информационное и расчётно-кассовое обслуживание Собственника по договору с Управляющей организацией. На момент начала предоставления коммунальных услуг по настоящему Договору, такой организацией является МУП г. Бийска «Единый информационный расчетно-кассовый центр» (МУП г. Бийска «ЕИРКЦ»).

5.23. Собственник, являясь потребителем коммунальных услуг в многоквартирном доме, в составе платы за коммунальные услуги водоснабжение и электроснабжение вносит плату:

- за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом помещении;

- за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (общедомовые нужды).

5.24. Собственник, являясь потребителем, коммунальной услуги по отоплению вносит плату за эту услугу совокупно без разделения на плату за потребление указанной услуги в жилом (нежилом) помещении и плату за ее потребление на общедомовые нужды.

5.25. Объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

5.26. До даты начала предоставления коммунальных услуг Управляющей организацией, плата за коммунальные услуги, в том числе предоставленные на общедомовые нужды, вносится потребителем непосредственно в соответствующие ресурсоснабжающие организации.

5.27. Потребитель вправе по своему выбору:

 - оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами или в безналичной форме с использованием счетов в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее чем 3 лет со дня оплаты.

- поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и договору, содержащему положения о предоставлении коммунальных услуг.

- вносит плату за коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги, установленный правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме.

- осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

5.28. Плата за коммунальные услуги вносится ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

5.29. Плата за коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представляемых не позднее 5-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

5.30. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг на законных основаниях не является расторжением настоящего Договора.

5.31. Управляющая организация ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления потребителя в случаях предусмотренных настоящим договором, в том числе:

- при возникновении или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации.

- при возникновении стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости.

- при выявлении факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования собственника к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения.

 - при использовании Собственником бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Собственника, - с момента выявления нарушения.

- при получении предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за жилищным фондом, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан, - со дня, указанного в документе соответствующего органа.

5.32. Ограничение или приостановление предоставления коммунальной услуги с предварительным уведомлением об этом Собственника, осуществляется в случае:

- неполной оплаты Собственником коммунальной услуги;

- проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме.

5.33. Под неполной оплатой коммунальной услуги понимается наличие у Собственника задолженности по оплате одной коммунальной услуги в размере, превышающем сумму двухмесячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного с Собственником соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении Собственником условий такого соглашения.

В случае если Собственник полностью не оплачивает все виды предоставляемых ему коммунальных услуг, то задолженность Собственника подлежит расчету по каждому виду коммунальной услуги в отдельности.

5.34. В случае неполной оплаты Собственником коммунальной услуги, Управляющая организация вправе после письменного предупреждения (уведомления) Собственника ограничить или приостановить предоставление такой коммунальной услуги.

**6. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖЕЙ.**

 6.1. Цена договора определяется как сумма платы, подлежащая оплате Собственником в Управляющую организацию за жилое помещение (включающая в себя комплекс услуг и/или работ по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме) и коммунальные услуги, обязанность по внесению которых возложена на Собственника в течение всего срока действия настоящего договора.

6.2. Плата за услуги предусмотренные настоящим договором включает в себя:

- плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.;

- взносов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома (доход регионального оператора);

- плата за коммунальные услуги, в соответствии с условиями настоящего договора.

Плата за коммунальные услуги включена в перечень платежей предусмотренных настоящим договором и вносится Собственником на условиях определенных данным договором при отсутствии принятого общим собранием собственников решения о сохранении порядка предоставления коммунальных услуг, а так же порядка их оплаты, действовавшего до принятия решения об изменении способа управления многоквартирным домом или о выборе управляющей организации.

Включении в состав платы за содержание жилого помещения иных расходов может быть осуществлено на основании вступивших в законную силу нормативно-правовых, с даты вступления их в законную силу, при этом для первоначального включения иных расходов в плату за содержание жилого помещения не требуется решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Плата услуг управляющей организации по управлению многоквартирным домом определяется в размере десяти процентов от стоимости услуг за содержание жилого помещения.

6.3. Размер платы за содержание жилое помещение принимается не менее чем на один год с учетом предложений Управляющей организации. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений расположенных в многоквартирном доме.

Размер платы за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме определяется исходя из нормативов потребления холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме утвержденных уполномоченными органами исполнительной власти субъекта РФ. До момента принятия уполномоченным органом исполнительной власти субъекта РФ решения об утверждении нормативов потребления холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, их размер определяется исходя из норматива потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, установленный субъектом Российской Федерации.

6.4. Предложения Управляющей организации об утверждении размера платы за содержание жилого помещения должно учитывать состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества, многоквартирного дома.

6.5. В течение всего срока действия настоящего договора размер платы за содержание жилого помещения может изменяться с учетом изменения уровня инфляции, уровня потребительских цен или значений, расчитываемых на основании совокупности указанных показателей, но не чаще 1 раза в год.

6.6. Стоимость коммунальных услуг, может изменяться в течении всего срока дйствия настоящего договора, изменнеиие стоимости осуществляется в соотвтетсвии с нормами действующего законодательства. При расчетах за коммунальные услуги применяются новые тарифы с момента введения их в действие.

6.7. Для изменения размера платы за содержание жилого помещения, Управляющая организация обращается к собственникам помещений и/или совету многоквартирного дома, с предложением об установлении платы на очередной год. Предложение Управляющей организации должно учитывать техническое состояние общего имущества и требования действующего законодательства к управлению многоквартирными домами. Обращение Управляющей компании осуществляется в виде направления соответствующего уведомления представителю собственников или председателю совета многоквартирного дома (при отсутствии, любому из представителей совета многоквартирного дома), а при их отсутствии путем размещения соответствующей информации на информационных досках в подъездах многоквартирных домов.

6.8. Собственники помещений или совет многоквартирного дома, после получения предложений Управляющей организации по установлению платы за содержание жилого помещения на очередной год, в течение двадцати дней проводят общее собрание и принимают решение, которое в течение трех дней, со дня проведения общего собрания, доводится до сведения Управляющей организации с предоставлением копии протокола общего собрания.

6.9. Если собственниками помещений на общем собрании по установлению платы за содержание жилого помещения, принято решение об установлении размера платы в ином размере (отличающимся от предложения Управляющей организации), стороны, после дополнительного согласования размера оплаты и перечня услуг, предоставляющих Управляющей организацией, в рамках оказания услуг по содержанию жилого помещения, принимают решение об установлении оплаты в окончательном размере. После согласования размера оплаты между Управляющей компанией и собственниками помещений, последние, в срок, не превышающий 20 календарных дней должны провести общее собрание и принять решение об утверждении стоимости услуг по содержанию жилого помещения в согласованном между сторонами настоящего договора размере.

6.10. В случае, если собственниками не принято решение об утверждении размера стоимости услуг по содержанию жилого помещения, с учетом предложения Управляющей организации, или в размере дополнительно согласованном между сторонами, в соответствии с п. 6.9, настоящего договора, Управляющая организация самостоятельно производит индексацию размера оплаты (стоимость услуг и работ), учитывая изменение стоимости услуг Управляющей организации, изменения стоимости услуг обслуживающих и подрядных организаций, изменения уровня инфляции, индекса потребительских цен или иных значений, рассчитанных на основании указанных показателей, на основании данных Федеральной службы государственной статистики.

Размер стоимости услуг по содержанию жилого помещения, при отсутствии соответствующего решения собственников помещений, может быть принят Управляющей организацией с учетом размера оплаты, который установлен органом местного самоуправления, в соответствии с ч. 4 ст. 158 Жилищного кодекса РФ.

Установление размера оплаты, с учетом положений предусмотренных настоящим пунктом договора, не требует принятия дополнительного решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, и не зависит от сроков принятия многоквартирного дома на управление.

6.11. Уведомление Собственников об изменении платы за содержание жилого помещения, осуществляется не менее чем за 30 (тридцать) дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата, в ином размере, посредством размещения соответствующей информации в СМИ и/или официальном Интернет-сайте Управляющей организации, и/или на платёжных документах (квитанциях), и/или путем размещения соответствующей информации на информационных досках размещенных в подъездах многоквартирного дома.

6.12. Собственники вносят плату Управляющей организации за содержание жилого помещения (управление, содержание и текущий ремонт общего имущества) через платежных агентов или банковских платежных агентов, при этом расходы по уплате комиссионного сбора (вознаграждение агента) возложены на собственника т.е. уплачиваются собственником самостоятельно.

6.13. Расчетный период для оплаты услуг предоставляющих Управляющей организацией и предусмотренных настоящим договором устанавливается равным календарному месяцу.

6.14. Плата за услуги предоставляемые Управляющей организацией и предусмотренные настоящим договором, должны вноситься Собственником своевременно и в полном объёме на расчётный счёт Управляющей организации не позднее 10-го (десятого) числа месяца, следующего за расчётным периодом.

6.15. Услуги и работы Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, предоставляются и выполняются за отдельную плату и регулируются отдельным Договором или дополнительным соглашением к настоящему Договору.

6.16. Согласованный между сторонами размер платы за содержание жилого помещения, включающий в себя комплекс услуг и/или работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, на момент подписания настоящего Договора, устанавливается в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ за один кв.м. общей площади помещения Собственника, в том числе:

- содержание жилого помещения (услуги и/или работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме) - \_\_\_\_ руб., за один кв.м. общей площади помещения Собственника;

- холодное водоснабжение в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме – \_\_\_\_ руб., за один кв.м. общей площади помещения Собственника;

- горячее водоснабжение в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме – \_\_\_\_ руб., за один кв.м. общей площади помещения Собственника;

- электроэнергия в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме -\_\_\_руб., за один кв.м. общей площади помещения Собственника;

- водоотведение в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме – \_\_\_\_\_ руб., за один кв.м. общей площади помещения Собственника

Размер платы за содержание жилого помещения, включающего в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме определяется в соответствии с п. 6.3. настоящего договора.

Размер платы за содержание жилого помещения указан без учета затрат Управляющей организации связанных с предоставлением Собственнику коммунальных услуг.

6.17. Затраты Управляющей организации связанные с предоставлением Собственнику коммунальных услуг на момент заключения настоящего договора определены сторонами в следующем размере:

- предоставление коммунальной услуги холодное водоснабжение и водоотведение – 0,45 руб., за один кв.м. общей площади помещения Собственника;

- предоставление коммунальной услуги теплоснабжения и горячее водоснабжение – 0,38 руб., за один кв.м. общей площади помещения Собственника;

- предоставление коммунальной услуги электроснабжение – 0,88 руб. за один кв.м. общей площади помещения Собственника.

6.18. Затраты Управляющей организации связанные с предоставлением Собственнику коммунальных услуг, предусмотренные п. 6.17 настоящего договора, подлежат уплате Собственником с даты начала предоставления (поставки) таких услуг Управляющей организацией, которая определена договором поставки соответствующего ресурса заключенного с ресурсоснабжающей организацией, если до момента заключения договора поставки коммунального ресурса собственниками не принято решение о сохранении порядка предоставления коммунальных услуг, а так же порядка их оплаты, действовавшего до принятия собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом или о выборе управляющей организации.

В случае принятия собственниками решения о сохранении порядка предоставления коммунальных услуг, а так же порядка их оплаты, действовавшего до принятия собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом или о выборе управляющей организации предоставление коммунальных ресурсов будет осуществляться в рамках договоров, заключенные между собственниками помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающими организациями до истечения срока действия таких договоров или до момента отказа одной из сторон от исполнения договора в одностороннем порядке, в случае если такой отказ предусмотрен действующим законодательством.

6.19. Перечень коммунальных услуг предоставляемых Управляющей организацией, на условиях определенных настоящим договором зависит от степени благоустройства многоквартирного дома. Стоимость (тариф) коммунальных ресурсов, действующая на момент подписания настоящего Договора, определяется в соответствии с действующим законодательством.

6.20. Собственники вносят плату за коммунальные услуги в Управляющую организацию, при условии их предоставления, на специальный расчётный счёт коммунальных услуг, через платёжных агентов или банковских платёжных агентов (расходы по уплате комиссионного сбора (вознаграждение агента) возложены на собственника), либо, по решению общего собрания собственников помещений, непосредственно в ресурсоснабжающие организации и/или через платежных агентов или банковских платежных агентов. Внесение потребителем платы за коммунальные услуги в ресурсоснабжающую организацию рассматривается как выполнение обязательства по внесению платы за соответствующий вид коммунальной услуги перед Управляющей организацией.

6.21. Специальный расчётный счёт коммунальных услуг, предназначен для организации расчётов между Управляющей организацией и ресурсоснабжающими организациями за поставленные коммунальные ресурсы, в том числе и на общедомовые нужды.

6.22. При принятии Собственниками решения по установлению платы предназначенной для создания денежных резервов (дополнительных средств для оплаты расходов на внеплановые работы или непредвиденные расходы по текущему ремонту), размер платы за содержание жилого помещения определяется с учетом такого решения.

 6.23. Не использование Собственником и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за услуги предусмотренные настоящим договором. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации

6.24. При изменении размера платы за содержание жилого помещения, тарифов на оплату коммунальных услуг, включении в состав платы за содержание жилого помещения иных расходов в период действия настоящего договора, заключения дополнительного соглашения сторон о внесении соответствующих изменений в настоящий договор или в приложение к договору не требуется.

6.25. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за содержание жилого помещения, коммунальные услуги, обязаны уплатить пени. Размеры, сроки и порядок начисления пени устанавливаются в соответствии с требованиями действующего законодательства.

6.26. При предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за услуги определяется в порядке, установленном действующим законодательством.

**7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ФОРС-МАЖОР.**

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

7.2. Собственник помещения в многоквартирном доме, не обеспечивший своевременный допуск представителей Управляющей организаций для осмотра и/или проведения работ по устранению и/или предотвращению аварий на общем имуществе многоквартирного дома, несёт ответственность за фактический ущерб, причиненный его действиями/бездействием общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, имуществу иных собственников или имуществу третьих лиц.

7.3. Управляющая организация освобождается от ответственности за ущерб причинённый здоровью, имуществу физических или юридических лиц, вследствие неисполнения Собственниками своих обязательств по настоящему договору в т.ч. и обязанности по установлению платы за содержание жилого помещения, несмотря на получение от Управляющей организации соответствующих предложений по установлению такой платы.

7.4. В случае оказания обслуживающими и/или подрядными организациями услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества с ненадлежащим качеством, Управляющая организация принимает все возможные меры воздействия к виновным лицам в соответствии с заключенными договорами.

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

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение (полностью или в части);

- невыполнение обязательств явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора. К таким обстоятельствам можно отнести техногенные и природные бедствия и катастрофы, военные действия, массовые беспорядки, террористические акты и иные не зависящие от Сторон обстоятельства, делающие невозможными выполнение настоящего Договора. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют более двух месяцев подряд, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, при этом ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещения причиненных или возможных убытков.

7.6. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный собственнику третьими лицами и/или возникший до заключения настоящего Договора.

7.7. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам третьих лиц перед собственником.

7.8. Собственник помещений, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за услуги оказанные им Управляющей организацией, обязан уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно, если иной порядок начисления пени или размер пени не предусмотрен действующим законодательством Российской Федерации.

7.9. Стороны освобождаются от исполнения своих обязательств по настоящему Договору, при наступлении обстоятельств непреодолимой силы. К таким обстоятельствам можно отнести техногенные и природные бедствия и катастрофы, военные действия, массовые беспорядки, террористические акты и иные не зависящие от Сторон обстоятельства, делающие невозможными выполнение настоящего Договора.

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

**8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА И СРОК ЕГО ДЕЙСТВИЯ.**

8.1. Настоящий договор заключен между сторонами в письменной форме на основании и условиях утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме сроком на 5 (пять) лет.

8.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

8.3. Настоящий договор вступает в законную силу и является обязательным для сторон, с даты указанной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или с даты принятия собственниками помещений вышеуказанного решения о выборе управляющей организации.

8.4. Управляющая организация, приступает к организации предоставления коммунальных услуг собственникам помещений расположенных в многоквартирном доме с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений о выборе управляющей организации, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

В случае принятия собственниками решения о сохранении порядка предоставления коммунальных услуг, а так же порядка их оплаты, действовавшего до принятия собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом или о выборе управляющей организации предоставление коммунальных ресурсов будет осуществляться в рамках договоров, заключенные между собственниками помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающими организациями до истечения срока действия таких договоров или до момента отказа одной из сторон от исполнения договора в одностороннем порядке, в случае если такой отказ предусмотрен действующим законодательством.

8.5. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за два месяца до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

**9. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

9.1. Настоящий договор может быть расторгнут в порядке предусмотренном действующим законодательством РФ, а так же на условиях предусмотренных настоящим договором..

9.2. В одностороннем порядке по инициативе собственника настоящий договор может быть расторгнут:

- в случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме соответствующего решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, если управляющая организация не исполняла свои обязательства по настоящему Договору, или исполняла их ненадлежащим образом, при этом Управляющая организация должна быть надлежащим образом уведомлена собственниками не менее чем за два месяца до даты расторжения Договора.

- в случае окончания срока действия настоящего Договора, если собственник, не менее чем за два месяца до срока его окончания заявит о расторжении договора в письменной форме.

9.3. В одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации:

- в случае существенного изменений законодательства, делающих невозможным исполнение настоящего Договора.

- в случае систематическом неисполнении собственником своих обязательств по настоящему Договору, в том числе по своевременной и полной оплате услуг которые предоставляются Управляющей организацией, при этом Собственник должен быть надлежащим образом уведомлен Управляющей организацией не менее чем за один календарный месяц до предполагаемой даты расторжения Договора.

- в случае окончания срока действия настоящего Договора, если Управляющая организация не менее чем за два месяца до его окончания заявит о его расторжении;

* в случае ликвидации (банкротства) Управляющей организации, если не определен его правопреемник;
* в случае если многоквартирный дом, в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению, при этом Собственник должен быть надлежащим образом уведомлен Управляющей организацией не менее чем за один календарный месяц до предполагаемой даты расторжения Договора.

- в случае аннулирования лицензии Управляющей организации на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирным домом.

9.4. Расторжение Договора не является основанием прекращения обязательств Заказчика по оплате деятельности Управляющей организацией по управлению многоквартирным домом в период действия настоящего Договора.

9.5. Управляющая организация прекращает предоставление коммунальных услуг, если такие услуги предоставлялись, с даты расторжения договора управления многоквартирным домом, по основаниям, установленным жилищным или гражданским законодательством Российской Федерации или с даты расторжения договора о приобретении коммунального ресурса, заключённого между управляющей и ресурсоснабжающей организацией.

9.6. Изменения условий настоящего договора возможно по взаимному соглашению сторон, путем подписания сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору.

9.7. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, если иной срок не установлен нормами действующего законодательства Российской Федерации.

**10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.**

10.1. Собственник и Управляющая организация создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

10.2. Стороны настоящего договора договорились о том что Собственники дают свое согласие на обработку персональных данных (ФИО, адрес и т.д.) для предоставления их организациям предоставляющим услуги по техническому обслуживанию помещений с целью начисления и сбора платы за вышеуказанные услуги, а так же иным организациям для выполнения принятых на себя в рамках настоящего договора обязательств и для предоставления Сособственникам жилых помещений льгот и субсидий по оплате за жилое помещение.

10.3. Стороны настоящего договора пришли к соглашению, что услуги и работы по содержанию жилых помещений в многоквартирном доме выполняются в объеме денежных средств фактически поступивших на расчётный счёт Управляющей организации от собственников помещений многоквартирного дома.

10.4. Стороны настоящего договора пришли к соглашению, что денежные средства, поступившие Управляющей организации по настоящему Договору за услуги управления многоквартирным домом, считаются доходом Управляющей организации.

10.5. Стороны настоящего договора пришли к соглашению, что при получении Управляющей организацией предписаний от контролирующих и/или надзорных органов, в соответствии с которыми требуется привлечение дополнительных денежных средств, для устранения выявленных нарушений, Собственник, получивший соответствующее уведомление от Управляющей организации, в целях предупреждения применения штрафных санкций принимает необходимое решение в соответствии с действующим законодательством для выполнения предписания.

10.6. Стороны настоящего договора пришли к соглашению, что Собственник надлежащим образом предупреждён о возможности списания денежных средств в одностороннем порядке, со стороны Управляющей организации, с лицевого счёта дома в виде штрафов за неисполнение предписаний контролирующих органов по устранению выявленных неисправностей.

1. **РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**«Управляющая организация»:**

**ООО «СИБЭКОМ»**

**Адрес, телефон: 659328 г. Бийск ул. Кошевого 2, тел. 45-16-17; диспетчер 36-64-34.**

**ИНН: 2204018585 КПП: 220401001**

**Банк: ОТДЕЛЕНИЕ № 8644 СБЕРБАНКА РОССИИ Г БАРНАУЛ**

**Расчетный счет: 40702810302450131593 Кор. счет: 30101810200000000604**

**Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Белозеров А.Н.**

 ***м.п.***

 **«Собственник»:**

**1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

 **паспорт серия \_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Дата выдачи «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_ г.**

**Зарегистрирован: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

***Подпись:* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

**2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

 **паспорт серия \_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Дата выдачи «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_ г.**

**Зарегистрирован: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

***Подпись:* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

**3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

 **паспорт серия \_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Дата выдачи «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_ г.**

**Зарегистрирован: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

***Подпись:* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к договору управления многоквартирным домом

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.

(без учета предоставления коммунальных услуг)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование услуги, работы | Периодичность | Исполнитель |
| **УБОРКА ПОМЕЩЕНИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ** |
| 1 | Влажная уборка подъездов  | Один раз в неделю | Обслуживающая организация |
| 2 | Очистка загрузочных клапанов  | Один раз в квартал | Обслуживающая организация |
| 3 | Мытье окон с внутренней стороны | Один раз в год | Обслуживающая организация |
| **УБОРКА ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ** |
| 1 | Сбор штучного\* мусора с придомовой территории. Очистка урн. | Ежедневно (пять дней в неделю) | Обслуживающая организация |
| 2 | Подметание придомовой территории с усовершенствованным покрытием. | Ежедневно (пять дней в неделю) | Обслуживающая организация |
| **УБОРКА ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ В ЗИМНИЙ ПЕРИОД** |
| 1 | При наличии устойчивого снежного покрова уборка штучного мусора и подметание отдельных мест по необходимости. | Ежедневно (пять дней в неделю) | Обслуживающая организация |
| 2 | Уборка придомовой территории при снегопаде (очистка от снега придомовой территории) | По мере необходимости | Обслуживающая организация |
| 3 | При гололедице. обработка противоскользящим материалом придомовой территории. | По мере необходимости | Обслуживающая организация |
| 4 | Очистка межквартальных проездов и пешеходных дорожек от снега с применением спецтехники | По мере необходимости | Подрядная организация |
| 5 | Очистка крыш, карнизных свесов, козырьков над входами в подъезд от снега. | По мере необходимости | Подрядная организация |
| **ПРОЧИЕ РАБОТЫ** |
| 1 | Уборка территории прилегающей к площадкам сбора ТКО  | По мере необходимости | Обслуживающая/подрядная организация |
| 2 | Обслуживание площадок и оборудования для сбора ТКО | По мере необходимости | Обслуживающая/подрядная организация |
| 3 | Вывоз отходов с территории прилегающей к контейнерным площадкам (отходы не относящиеся к ТКО, ветки и т.д.) | По мере необходимости | Специализированная организация |
| 4 | Покос травы на земельном участке, прилегающем к МКД | По мере необходимости (не менее одного раза в сезон) | Подрядная организация |
| 5 | Санитарная очистка подвалов, чердаков, технических помещений относящихся к общему имуществу МКД | По мере необходимости | Подрядная организация |
| 6 | Дератизация | По мере необходимости | Специализированная организация |
| 7 | Дезинсекция | По мере необходимости  | Специализированная организация |
| **СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕДОМОВЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ И ОБОРУДОВАНИЯ** |
| 1 | Осмотры внутридомовых инженерных систем отопления, водоснабжения, водоотведения  | Один раз в месяц | Обслуживающая организация |
| 2 | Устранение незначительных неисправностей, внутридомовых инженерных систем отопления, водоснабжения, водоотведения  | По мере необходимости | Обслуживающая организация |
|  | Промывка системы отопления | Один раз в год  | Подрядная организация |
| 3 | Регулировка и наладка системы отопления МКД | В отопительный период | Обслуживающая организация |
| 4 | Осмотры внутридомовой инженерной системы электроснабжения  | По графику(один раз в месяц) | Обслуживающая организация |
| 5 | Устранение незначительных неисправностей внутридомовой системы электроснабжения | По необходимости | Обслуживающая организация |
| 6 | Замена перегоревших ламп осветительных приборов в помещениях общего пользования | По заявке  | Обслуживающая организация |
| 7 | Электроизмерительные и диагностические работы | По техническому регламенту | Специализированная организация |
| 8 | Обслуживание внутридомовых газовых сетей | По техническому регламенту | Специализированная организация |
| 9 | Обслуживание лифтов | По техническому регламенту | Специализированная организация |
| **СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕСТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ** |
| 1. | Осмотры строительных конструкций  | По техническому регламенту | Обслуживающая организация |
| 2 | Устранение незначительных неисправностей оконных и дверных заполнений, люков, в помещениях общего пользования МКД | По необходимости | Обслуживающая организация |
| 3 | Замена отдельных разбитых стёкол в оконных заполнениях | По необходимости | Обслуживающая организация |
| **АВАРИЙНОЕ И ДИСПЕТЧЕРСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ** |
| 1 | Регистрация обращений заявителей, устранение аварий внутридомовых инженерных систем | Круглосуточно | Специализированная организация |
| **ИНФОРМАЦИОННОЕ И РАСЧЁТНО-КАССОВОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ** |
| 1 | Начисление, распечатка и доставка квитанций/платёжных документов по оплате, обработка платежей жилищно-коммунальных услуг | Постоянно | Специализированная организация |
| 2 | Паспортная служба | Постоянно | Специализированная организация |

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

к договору управления многоквартирным домом

ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

(проводятся только по решению общего собрания собственников помещений по решению совета многоквартирного дома при условии наделения совета такими полномочиями, подтвержденными решением общего собрания)

|  |
| --- |
| **Фундаменты** |
| 1 | Восстановление повреждённых участков отмостки, вентиляционных продухов и входов в подвалы, выборочный ремонт цоколя | По решению общего собрания собственников | Подрядная организация  |
| **Стены и фасады** |
| 2 | Герметизация отдельных участков стыков, небольшой ремонт балконных плит, частичный ремонт фасадов | По решению общего собрания собственников | Подрядная организация  |
| **Крыши** |
| 3 | Ремонт отдельных участков кровельного покрытия, ремонт ограждений, парапетов, вертикальных элементов крыши, частичное утепление чердачных помещений | По решению общего собрания собственников | Подрядная организация  |
| **Оконные и дверные заполнения** |
| 4 | Смена и/или восстановление отдельных элементов и заполнений в помещениях общего пользования | По решению общего собрания собственников | Подрядная организация  |
| **Внутренняя отделка** |
| 5 | Ремонт отделки стен, потолков, полов в помещениях общего пользования МКД | По решению общего собрания собственников | Подрядная организация  |
| **Отопление** |
| 6 | Ремонт элементов и частей элементов внутридомовой системы отопления | По решению общего собрания собственников | Подрядная организация  |
| **Водоснабжение**  |
| 9 | Ремонт элементов и частей элементов внутридомовой системы водоснабжения  | По решению общего собрания собственников | Подрядная организация  |
| **Канализация** |
| 10 | Ремонт элементов и частей элементов внутридомовой системы канализации МКД | По решению общего собрания собственников | Подрядная организация  |
| **Электроснабжение и электротехнические устройства** |
| 11 | Ремонт элементов и частей элементов внутридомовой системы электроснабжения | По решению общего собрания собственников | Подрядная организация  |
| **Вентиляция** |
| 12 | Восстановление работоспособности частей внутридомовой системы вентиляции МКД | По решению общего собрания собственников | Подрядная организация  |
| **Внешнее благоустройство** |
| 14 | Ремонт и восстановление разрушенных участков дорожек, площадок общего назначения, ограждений, контейнерных площадок, устройство клумб, газонов, озеленение. | По решению общего собрания собственников | Подрядная организация |

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

к договору управления многоквартирным домом

**ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ.**

Управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих стандартов:

1. Прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов;

2. Сбор, обновление и хранение информации о собственниках помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;

3. Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

- разработка с учетом минимального перечня, перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, формирование годового плана ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

- расчет финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);

- подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов;

- подготовка предложений о передаче общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе;

- обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом;

4. Организация собственниками помещений в многоквартирном доме, а в случаях, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, управляющей организацией рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:

- уведомление собственников помещений в многоквартирном доме, о необходимости проведения собрания;

- документальное оформление решений, принятых собранием;

- доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме, решений принятых на собрании в порядке определенным решением общего собрания;

5. Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:

-определение способа оказания услуг и выполнения работ;

-подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;

-выбор исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;

-заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

-заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;

-заключение договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;

-осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;

- ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

6. Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом в том числе:

- начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг (при условии их оказания управляющей организацией если иное не определено на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме) в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

-оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;

-осуществление управляющими организациями, расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида (при условии оказания коммунальных услуг управляющей организацией если иное не определено на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме);

-ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги (при условии их оказания управляющей организацией если иное не определено на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации;

7. Обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:

-предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом;

-раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом;

-прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;

-обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.