**ДОГОВОР №\_\_\_**

**управления многоквартирным домом**

по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

пгт. Яя «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_2015 г.

**ООО «Мастер+»**, именуемое в дальнейшем **"Управляющий"**, в лице директора Румянцева Александра Владимировича, действующего на основании Устава, и уполномоченный представитель собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: пгт. Яя ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дом № \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, паспорт серия \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от “\_\_” \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., проживающий по адресу: Российская Федерация, пгт. Яя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, улица \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом \_\_\_, кв. \_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Собственник»**, действующий от имени и в интересах собственников на подписание договора управления, подписания дополнительных соглашений к договору управления, протоколов разногласий на основании решения Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол № \_\_\_\_\_ от «\_\_»\_\_\_\_\_\_20\_\_г. Приложение №\_\_\_) заключили настоящий Договор, условия которого обязательны для всех собственников жилых и нежилых помещений, один экземпляр которого хранится у Управляющего по адресу: пгт. Яя, ул. Ленина 8«а», другой – у уполномоченного лица по адресу\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ о следующем:

**1. ЦЕЛЬ ДОГОВОРА И НОРМАТИВНАЯ ОСНОВА**

1.1. Целью настоящего договора является обеспечение надежных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками помещений посредством управления многоквартирным домом управляющей компанией, а так же предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее – нанимателю, арендатору).

1.2. Настоящий Договор заключен на основании:

Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса  Российской Федерации с учетом требований:

- Постановления Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» от 27.09.2003г. № 170;

- Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

- Постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» от 13.08.2006г. № 491 (далее «Правила»)

-Федерального закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. N 2300-I «О защите прав потребителей»

**2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**2.1. Термины и определения используемы в Договоре**

2.1.1. Для целей настоящего договора используются следующие термины и определения:

**Многоквартирный дом -** единый комплекс недвижимого имущества расположенный по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, жилое здание, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей.

**Общее имущество Дома** - 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, 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 и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещенияе. Состав общего имущества определяется на основании документов технической инвентаризации: Технический паспорт здания (**Приложение №\_\_**). В общее имущество собственников многоквартирного дома входят также общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов. Общее имущество многоквартирного дома принадлежит Собственникам помещений на праве общей долевой собственности. К общему имуществу в многоквартирном доме может быть отнесено только имущество, не являющееся частями квартир, в отношении которого отсутствуют права собственности на него отдельных физических или юридических лиц в соответствии с Жилищным кодексом, Гражданским кодексом Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс), Федеральным законом от «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и при предназначении такого имущества для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме. Состав общего имущества и граница эксплуатационной ответственности могут быть изменены на общем собрании Собственников

**Собственник** помещения - субъект гражданского права (физическое или юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации (Кемеровская область), муниципапьное образование (Яйский район), право собственности которого на помещение в многоквартирном доме, зарегистрировано в установленном порядке, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением. 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.

**- Пользователи** помещения - члены семей Собственников помещений;

**- Наниматели -** граждане и члены их семей, проживающие в многоквартирном доме на условиях социального найма;

**- Доля в праве общей собственности на Общее имущество многоквартирного дома (доля Собственника помещения в данном доме) -** доля, определяемая отношением общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, к сумме общих площадей Общего имущества многоквартирного дома;

**- Коммунальные услуги** - холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, отопление, водоотведение;

**- Содержание Общего имущества многоквартирного дома** - комплекс работ и услуг контроля над его состоянием, по поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д.

**- Текущий ремонт Общего имущества многоквартирного дома** – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

**- Капитальный ремонт** - ремонт Общего имущества многоквартирного дома с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей;

**-** **Управляющий** - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.

**- Уполномоченный** – полномочный представитель Собственников многоквартирного дома, избранный Общим собранием и наделенный полномочиями, в том числе Председатель Совета многоквартирного дома в случае избрания такого Совета.

**- Совет многоквартирного дома -** это общественное добровольное объединение граждан (собственников жилья) по месту их жительства в многоквартирном доме (домах), в целях совместного решения социальных проблем в жилищной сфере, развитие доброжелательных отношений между жителями (соседями), создание комфортной среды проживания, осуществление общественного контроля за содержанием и техническим обслуживанием общего имущества многоквартирного дома.

2.1.2.Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с 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.

2.1.3.Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения. Распоряжение Общим имуществом многоквартирного дома осуществляется на основании решений Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2.1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативно-правовыми актами Кемеровской области

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

3.1. По настоящему Договору Управляющий в соответствии с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания собственников (нанимателей) обязуется в течение согласованного в настоящем договоре срока, за плату оказывать услуги и выполнять работы в пределах эксплуатационной ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_общей площадью\_\_\_\_\_\_\_\_кв.м., по надлежащему управлению многоквартирным домом, предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Характеристики многоквартирного дома по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_представлены в Техническом паспорте многоквартирного дома, хранящегося у Управляющего.

3.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме включает:

3.2.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, мусоропровода, внутридомовых электрических сетей, телеантенн, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных клем пакетного переключателя, осмотры общего имущества, обеспечивающие своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства РФ, угрозы безопасности жизни и здоровья граждан

3.2.2.Ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах общего пользования, освещение мест общего пользования

3.2.3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток, соблюдение температурно-влажностного режима в помещениях общего пользования, вывоз твердых бытовых отходов)

3.2.4.Обслуживание общедомовых приборов учета тепла, электроэнергии, водоснабжения

3.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также стоимость и периодичность проведения работ представлена в **Приложении №\_\_\_** и устанавливаются не менее чем на год (перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования могут изменяться решением общего собрания собственников помещений в течение указанного выше срока). Данный перечень работ и услуг также размещен на официальном сайте Управляющего: **yayamaster.ucoz.com** **,** а также на информационных стендах в кассовом зале РКЦ по адресу: ул. Ленина 10

Перечень и периодичность выполнения работ по техническому обслуживанию и санитарному содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома определены в соответствии с Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилого фонда с учетом Рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда МДК 2-02.01 (утв. приказом Госстроя РФ от 09.12.1999 г. №139), Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства от 13.08.2006 г. № 491.

Изменение данного перечня, периодичности оформляется подписанием дополнительного соглашения. В этом случае взимаемая с Собственников плата за содержание и ремонт подлежит соразмерному увеличению либо уменьшению и утверждается на общем собрании собственников. Изменения в перечне работ не должны ухудшать условий надежного и безопасного проживания.

3.5. Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности Сторон в отношении содержания и ремонта Общего имущества определены в **Приложении №\_\_\_**

3.6. Собственники нежилых встроено-пристроенных помещений производят содержание и ремонт встроено-пристроенной части и оплачивают за содержание и текущий ремонт многоквартирного дома

3.7. Управляющий по настоящему Договору предоставляет следующие коммунальные услуги: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление. Параметры качества предоставляемых коммунальных услуг должны соответствовать требованиям к качеству коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г № 354 . (**Приложение №\_\_\_**).

3.8. Капитальный и/или текущий ремонты общего имущества проводятся по решению общего собрания собственников помещений для:

- предупреждения преждевременного и устранения физического износа или разрушения общего имущества дома,

- поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций);

- поддержания и восстановления исправности, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования). Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющего. Капитальный ремонт осуществляется на основании договоров подряда со специализированными организациями, с которыми Управляющий заключает договор на капитальный ремонт.

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений (жилых и нежилых помещений) в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома. Денежные средства поступающие на капитальный ремонт формируют резерв по капитальному ремонту общего имущества.

3.9. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования и устранения аварий определены в **Приложении №\_\_\_\_**, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора. Сроки устранения аварий могут быть изменены в случаях, если отсутствует доступ к объектам производства работ, существует необходимость привлечения энергоснабжающих компаний.

3.10. Управляющий снимает показания общедомового прибора учета коммунальных ресурсов в течение последних 5 рабочих дней текущего месяца и заносит соответствующие показания в журнал учета показаний общедомовых приборов учета, который подлежит предоставлению собственнику по первому его требованию

**4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**4.1. Управляющий обязуется:**

4.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника и в соответствии с требованиями действующих руководящих документов, регламентирующих оказание жилищно-коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов, для чего:

4.1.2. Приступить к выполнению настоящего Договора в течение 30 дней с момента его подписания

4.1.3. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственниками Общим имуществом многоквартирного дома;

4.1.4. Вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;

4.1.5. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора;

4.1.6. Организовать своевременное начисление Собственникам платы за жилое помещение и коммунальные услуги, иных платежей в соответствии с решениями Общего собрания собственников многоквартирного дома, а также сбор указанных платежей. Для эффективно выполнения данных обязанностей Управляющий имеет право привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований Законодательства РФ о защите персональных данных для начисления, перерасчета, учета и сбора платежей специализированную организацию.

4.1.7. Предоставлять Собственнику коммунальные услуги надлежащего качества и в необходимых для него объемах.

4.1.8. С целью предоставления коммунальных услуг от своего имени и за счет собственников выбрать ресурсоснабжающие организации и заключить с ними договоры купли-продажи соответствующих коммунальных ресурсов.

4.1.9. Организовать систематический контроль соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг критериям, отраженным в действующем законодательстве и заключенных договорах;

4.1.10. Обеспечивать в соответствии с действующим законодательством РФ перерасчет платы за коммунальные услуги в случае их отсутствия или снижения качества предоставляемых услуг, а также временного отсутствия Собственника, подтвержденного соответствующими документами.

4.1.11.Ежегодно предоставлять Собственникам помещений в многоквартирном доме отчет в утвержденной форме (**Приложение №\_\_\_**) до 1 апреля года, следующего за отчетным; надлежащим предоставлением отчета может считаться размещение его на сайте Управляющего по адресу: **yayamaster.ucoz.com** и(или) его размещение на досках объявлений на подъездах либо в общедоступном месте, скрепленного подписью и печатью

4.1.12.Управляющий обязан обеспечить свободный доступ собственникам, нанимателям к информации об основных показателях его финансово-хозяйственной деятельности (в части исполнения договоров управления многоквартирным домом), о выполняемых работах и услугах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядке и об условиях их предоставления, о стоимости данных услуг и работ, а также о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утверждаемым Правительством Российской Федерации № 731 в установленные данным Постановлением сроки. Общая информация об Управляющем представлена в **Приложении №\_\_\_.**

4.1.13. При поступлении коммерческих предложений Управляющий не должен выдавать разрешений на пользование общим имуществом собственников многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания собственников либо согласования с Советом многоквартирного дома (при условии наделения его соответствующими полномочиями). В случае принятия собственниками соответствующего решения, оформленного Протоколом общего собрания, средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения в размере 100% поступают в счет средств по текущему ремонту отдельной строкой. Расходование данных денежных средств определяется на основании решения общего собрания многоквартирного дома.

4.1.14. За тридцать дней до истечения срока действия настоящего договора представлять предварительный отчет Собственнику о выполнении условий настоящего договора путем размещения отчета на досках объявлений, расположенных в местах общего пользования многоквартирного дома, а также на официальном сайте Управляющего **yayamaster.ucoz.com**

4.1.15. Ежегодно до «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_вносить предложения Председателю Совета многоквартирного дома, членам Совета многоквартирного дома о необходимости проведения капитального ремонта, с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение и расчета размера платы за капитальный ремонт

4.1.16. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и локализации аварий на общем имуществе многоквартирного дома в сроки, установленные действующим законодательством. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества. Уведомлять Собственников о телефонах аварийных и диспетчерских служб. Заявки принимаются по телефону\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4.1.20. Уведомлять Собственника о предстоящих ремонтах дома путем размещения объявлений на информационных досках:

-о текущем – не менее, чем за 3 дня;

-о капитальном – не менее чем за 10 дней.

4.1.21. Доводить до сведения собственников необходимую информацию, касающуюся предмета настоящего договора, посредством размещения на информационных стендах в подъездах, на официальном сайте Управляющего **yayamaster.ucoz.com** В случае отсутствия информационных стендов разместить информацию в общедоступных местах.

4.1.22. Своевременно информировать Собственника (нанимателя) о состоянии и изменении качества коммунальных услуг и режима их предоставления, о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором

4.1.23. Предварительно уведомлять Собственника и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, о проведении технических осмотров состояния внутриквартирного оборудования и (или) общего имущества, согласовывать сроки проведения указанных осмотров в случаях, предусмотренных действующим законодательством

4.1.29. Представлять в платежный документ, на основании которого Собственник вносит плату за жилищно-коммунальные услуги не позднее 1 числа месяца следующего за истекшим месяцем. Надлежащее представление Собственнику платежных документов и информирование о начисленных платежах за жилищно-коммунальные услуги Управляющим осуществляется способом, установленным решением (Протоколом) общего собрания собственников. Наниматели имеют право получить данный документ в кассе Уполномоченного по адресу: ул. Ленина 10.

4.1.30. Представлять Председателю Совета многоквартирного дома либо одному из членов Совета многоквартирного дома для согласования и подписания акт сдачи приемки выполненных работ по текущему, капитальному ремонту. В случае отказа от подписания актов Председатель Совета должен предоставить Управляющему мотивированное возражение причины отказа от подписания акта в течение 5 рабочих дней с момента представления акта. В случае необоснованного отказа от подписания акта Председателем совета, что нарушает права и интересы собственников, действующее законодательство, данный акт может подписать любой из членов Совета.

4.1.30. Ежемесячно до 1 числа месяца следующего за истекшим представлять Председателю Совета многоквартирного дома на подпись акты сдачи-приемки работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома. Форма акта указана в **Приложении №\_\_\_.** В случае отсутствия возражений по качеству работ, суммы затрат по содержанию общего имущества у Председателя Совета многоквартирного дома в течение 5 рабочих дней с момента предоставления указанных актов работы считаются принятыми. В случае отказа от подписания актов Председатель Совета должен предоставить Управляющему мотивированное возражение причины отказа от подписания акта в течение 5 рабочих дней с момента представления акта Председателю совета. В случае необоснованного отказа от подписания акта Председателем совета, данный акт может подписать любой из членов совета

4.1.31. Информировать Собственника о правилах пользования общим имуществом

4.1.32. Проводить профилактические осмотры инженерного оборудования многоквартирного дома, его конструктивных элементов, а также инженерного оборудования в квартирах собственников, нанимателей жилых помещений с составлением актов профосмотра в сроки согласно Постановления Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» от 27.09.2003г. № 170

**4.2. Управляющий имеет право:**

4.2.1. Управляющий в целях исполнения настоящего договора и достижения целей управления заключает договоры с организациями различных форм собственности, специализирующимися на соответствующем выполнении работ и услуг (далее – «специализированные организации»)

4.2.2. В случае возникновения у Собственника, нанимателя задолженности:

- требовать с Собственника внесения платы за жилое помещение и прочие предоставляемые услуги в установленные сроки, а также в случаях, установленных законодательством РФ или настоящим договором, - уплаты неустоек.

- взыскивать с должников  сумму неплатежей и неустоек, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

- применять к Собственнику, нанимателю иные меры воздействия, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.2.3. Принимать участие в общих собраниях Собственников (без права голосования), вносить предложения по вопросам повестки дня общего собрания

4.2.4. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в случае неполной оплаты потребителем коммунальных услуг после письменного уведомления потребителя в порядке и на основаниях, предусмотренных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»

4.2.5. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления Собственника, нанимателя в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо- тепло-, электроснабжение, а также водоотведение;

б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения;

в) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу Собственников помещений в многоквартирном доме;

в) выявления факта самовольного подключения Собственника (нанимателя) к внутридомовым инженерным системам;

г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

д) использования Собственником (нанимателем) бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого/нежилого помещения;

е) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник (наниматель), угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции субъекта РФ или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствие внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям.

4.2.6. Требовать от Собственников, нанимателей и лиц, пользующихся на законных основаниях помещениями в многоквартирном доме сведений об установке и (или) замене индивидуальных приборов учета, сведений о поверке индивидуальных приборов учета.

4.2.7. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета, наличие нарушений целостности пломб, проверку их технического состояния и сроков поверки.

4.2.8. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое собственником жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования с составлением необходимых актов, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время; требовать предоставление разрешительной документации на переоборудование, перепланировку системы внутренних инженерных коммуникаций, конструкций в квартире, технической докумен6тации на квартиру. В случае отсутствия такой документации либо отказа от ее предоставления Собственник принимает все риски за аварии на инженерных коммуникациях, в том числе на оборудовании, относящимся к общему имуществу дома. В случае необеспечения доступа (отказа в доступе) в помещение или к коммуникациям ответственность за причиненные убытки возлагается на Собственника, не обеспечившего доступ (отказавшего в доступе).

4.2.8. Выдавать уведомления об устранении нарушений по правилам пользования общим имуществам. При несоблюдении требований обращаться за дальнейшим решениям вопроса в надзорные органы либо федеральный суд в случае наделения Управляющего такими полномочиями общим собранием многоквартирного дома

4.2.9. Производить демонтаж инженерных конструкций, перегородок, затрудняющих доступ к коммуникациям и оборудованию для устранения аварии, определения причин аварии.

4.2.10. Управляющий в целях исполнения Договора имеет право осуществлять обработку персональных данных собственников помещений и иных лиц приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки персональных данных определяется исключительно целями исполнения настоящего Договора.

4.2.11. Ограничивать доступ собственников, нанимателей, иных лиц на общее имущество многоквартирного дома (чердаки, подвалы и т п.) для достижения целей управления многоквартирным домом и для надлежащего содержания общего имущество согласно Постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» от 13.08.2006г. № 491 в рамках исполнения обязательств по надлежащему обслуживанию многоквартирного дома, если иное не будет установлено решением общего собрания многоквартирного дома

4.2.12. Вносить предложение собственнику (Уполномоченному) о необходимости проведения внеочередного общего собрания собственников

**4.3. Обязанности собственника:**

4.3.1. Поддерживать 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. При этом содержание и ремонт **принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к общему имуществу в МКД (**осуществлять своими силами и за свой счет, либо силами Управляющего за дополнительную плату, начисляемую на основании письменного заявления Собственника. При нарушении правил содержания общего имущества, захламлении строительным и иным мусором мест общего пользования Управляющий имеет право в интересах жителей многоквартирного дома вынести предупреждение об устранении нарушений. При не устранении таких нарушений Управляющий имеет право обратиться в надзорные компетентные органы для разрешения данного вопроса.

4.3.2. 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 жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

4.3.3. Снимать показания индивидуального прибора учета **в период с 23-го по 25-е число** текущего месяца и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу **не позднее 26-го числа** текущего месяца. Показания индивидуального прибора учета могут быть переданы следующими способами:

- по тел. 2-19-65 в кассу Управляющего

4.3.4. В случае временного или длительного отсутствии Собственника (нанимателя) сообщить Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), которые могут обеспечить доступ в помещение Собственника на случай проведения аварийных работ при отсутствии Собственника в городе более 48 часов. Настоящие персональные данные хранятся и обрабатываются с соблюдением ФЗ № 152-ФЗ от 27.07.2006 г. «О персональных данных». При невыполнении Собственником данного обязательства, Управляющий вправе для предотвращения ущерба иным собственникам (нанимателям) в случае аварии инженерных систем осуществлять вскрытие помещения Собственника в установленном законом порядке с соблюдением конституционного права гражданина на неприкосновенность жилища при участии правоохранительных органов с составлением соответствующего документа, если Управляющийполагает, что по характеру аварии никакими другими способами ликвидировать ее не представляется возможным.

4.3.5. Без оформления в установленном порядке письменных разрешений соответствующих органов государственной власти и органов местного самоуправления не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые машины (приборы, оборудование) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в паспорте жилого помещения и многоквартирного дома, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую запорную арматуру. Допустимая мощность указана в **Приложении №\_\_\_\_**

4.3.6. Проводить поверку приборов учета коммунальных ресурсов, установленных в жилом помещении в соответствии со сроками, указанными в паспорте на прибор. Копии акта предоставлять в Управляющую компанию. По истечении межповерочного срока прибор учета считается неисправным, и объем потребленного ресурса, начиная с даты, указанной в паспорте прибора, определяется по установленным нормативам. Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, замену индивидуальных приборов учета.

4.3.7. При первичной установке индивидуального прибора учета на коммунальный ресурс расчет по такому прибору осуществляется после проведения опломбировки представителем Управляющего и составления соответствующего акта введения в эксплуатацию. Первоначальная и последующая опломбировка индивидуального прибора учета осуществляется Управляющим ***бесплатно.***

4.3.8. Незамедлительно сообщать Управляющему по телефону 2-70-05 о повреждениях и неисправностях в инженерных коммуникациях и строительных конструкциях дома

4.3.9. Обеспечить устранение за свой счет повреждений Общего имущества многоквартирного дома, а также ремонт или замену повреждений Общего имущества многоквартирного дома либо компенсировать стоимость такого ремонта или замены, если указанные повреждения произошли по вине Собственника помещения либо совместно проживающих с ним лиц;

4.3.10. Предоставлять Управляющему по его требованию ксерокопии документов и их подлинники, подтверждающие право собственности на помещение, документы, подтверждающие законность нахождения пользователей в указанном помещении

4.3.11. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями (утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года № 25); соблюдать технические условия проведения переоборудования и перепланировки помещения, установленные действующим законодательством, а также рекомендации Управляющего по проведению ремонтно-строительных работ Собственником; рекомендации Управляющего по использованию санитарно-техническими приборами, канализацией **(Приложение №\_\_,)**

4.3.12. Устранять последствия несанкционированного переустройства и перепланировки помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома;

4.3.13. немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования, о ненадлежащем состоянии общего имущества, о снижении качества оказываемых коммунальных услуг, а в случае обнаружении аварии своевременно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации;

4.3.14. Инициировать проведение общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома для разрешения вопроса о проведении необходимых работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, требующих дополнительного финансирования Собственниками. Собственник, явившийся инициатором проведения общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома по вопросам, связанным с управлением, эксплуатацией, пользованием, содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома, а также предоставлением коммунальных услуг обязан в течение 2 рабочих дней со дня проведения такого собрания предоставить в Управляющую организацию протокол общего собрания Собственников, содержащий принятые собранием решения;

4.3.15. Не закрывать доступ к инженерным коммуникациям в квартире для их профилактического осмотра и своевременного устранения аварий

4.3.16. Предоставлять по первому требованию Управляющего проект по переоборудованию инженерных коммуникаций в жилом помещении

4.3.17. При продаже квартиры произвести с Управляющим сверку показаний индивидуальных приборов учета при наличии таковых с составлением акта в согласованные с Управляющим сроки

**4.4. Собственник имеет право:**

4.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющим ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору

4.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде

4.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частичноуслуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством.

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

4.4.4. Пользоваться общим имуществом в соответствии с его назначением

4.4.5. Предоставлять заявки на проведение работ и оказание услуг

4.4.6. Получать от Управляющего информацию о перечнях, объемах, качестве оказанных услуг и проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

4.4.7. Знакомиться с информацией о деятельности управляющей организации в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;

4.4.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством

**5. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ**

5.1. Цена Договора определяется как сумма платы за жилищные и коммунальные услуги.

Плата за жилищные и коммунальные услуги для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

1. плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
2. плату за коммунальные услуги, потребленную в жилом и нежилом помещении включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление и плату за коммунальные услуги, потребленные на общедомовые нужды
3. плата за пользование телеантенной производится собственниками квартир, абонентские отводы которых подключены к АКПТ

5.2. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с установленными тарифами и нормативами, которые указываются на официальном сайте Управляющего, а также на информационных досках в кассовом зале Управляющего по адресу: ул. Ленина 10. Начисление платы за жилищно-коммунальные услуги производится в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»

5.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается на срок не менее чем один год в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных сетей электро-, тепло-, и водоснабжения, водоотведения, включая истребование задолженности с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг по установленным тарифам.

5.4. Собственник (в наличной либо безналичной форме) вносит плату на расчетный счет через платежные терминалы, иным способом или непосредственно в кассу Управляющего не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

5.5. Во исполнении Федерального закона «О защите персональных данных» от 27 июля 2006 г. N152-ФЗ для защиты персональных данных владельцев лицевых счетов выдача в кассе платежных документов будет осуществляться лишь при наличии документов, удостоверяющих личность и лишь тем лицам, которые являются собственниками либо нанимателями жилого помещения либо зарегистрированы в данном жилом помещении постоянно либо временно

5.6. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по настоящему Договору Стороны несут гражданскую, административную а в соответствующихх случаях – уголовную ответственность в соответствии с действующим законодательством, нормативными актами муниципальных и федеральных органов власти РФ.

6.2. В случае неисполнения Собственником или пользователями жилых и нежилых помещений обязанностей по их содержанию, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственник несет перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками и нанимателями, членами их семей, имуществу которых причинен ущерб) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

6.3. Собственник, в случае выявления факта сокрытия количества фактически проживающих в данном жилом помещении человек и невнесения за них платы за услуги, несет ответственность и покрывает причиненные убытки Управляющему, при неурегулировании разногласий по данному вопросу Управляющий имеет право требовать возмещение данных убытков в судебном порядке

6.4. Собственники жилого помещения (квартиры) в многоквартирном доме несут солидарную ответственность по оплате жилищно-коммунальных услуг по данной квартире и обязаны солидарно оплачивать жилищно-коммунальные услуги. Ответственность за оплату за жилищно-коммунальные услуги и обязанность по такой уплате начинается с момента регистрации правоустанавливающего документа в Федеральной регистрационной службе и фактического использования помещения или без такового использования

6.5. Управляющий несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в силу.

6.6. Ущерб, нанесенный Собственнику по вине Управляющего, возмещается Управляющим в соответствии с действующим законодательством. Суммы ущерба могут засчитываться при расчете платежей будущих периодов. Управляющий освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение договора оказалось невозможным вследствие вины собственника и нанимателей жилых помещений, в том числе несвоевременного исполнения ими своих обязанностей

6.7.Управляющий несет ответственность за подрядные организации, привлеченные им для выполнения настоящего договора

6.8. Управляющий не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу из своих средств, а также освобождается от ответственности за ненадлежащее исполнение обязательств, если докажет, что неисполнение обязательств произошло вследствие непреодолимой силы или по иным основаниям, предусмотренным законом.

6.9. Не являются порчей имущества восстановление Управляющим в первоначальное положение общего имущества Дома или помещения Собственника из незаконного переустройства и (или) перепланировки, если даже такое восстановление и связано с повреждением имущества лица, допустившего незаконное переустройство или перепланировку.

6.10..Не являются порчей общего имущества действия Управляющего в случае исполнения решения общего собрания Собственников Дома по реконструкции многоквартирного дома.

6.11. В случаях нарушения порядка предоставления и (или) качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) Лица, пользующегося на законных основаниях помещениями в многоквартирном доме, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, а также по требованию Управляющего либо Собственника составляется Акт нарушения условий Договора или причинения ущерба. В случае письменного признания Управляющего или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.12. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника, а при его отсутствии лица, пользующегося его помещением(ями) в этом многоквартирном доме, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.13. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причину и последствия нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего Договора, вред причиненный жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) лиц, пользующихся его помещением(ями) в этом многоквартирном доме, описание (при наличии возможности их фотографирование или видео съемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

6.14 Акт составляется в присутствии Собственника и (или) лиц, пользующихся его помещением(ями) в этом многоквартирном доме. При отсутствии Собственника и лиц, пользующихся его помещением(ями) в многоквартирном доме, акт составляется комиссией без его (их) участия с приглашением в состав комиссии иных лиц (например, соседей, родственников). Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта подписывается Собственником, а при его отсутствии лицом, пользующимся его помещением(ями) в многоквартирном доме. Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

**7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

7.1. Договор может быть расторгнут сторонами по соглашению сторон

7.2. Договор может быть расторгнут сторонами в судебном порядке в случаях, предусмотренном действующим законодательством

7.3. Уполномоченное лицо Собственников письменно уведомляет Управляющего о расторжении договора с предоставлением документов, подтверждающих принятие общим собранием решения о расторжении договора, в т.ч. копии и подлинники (для сверки) протокола общего собрания, письменных решений Собственников (листов голосования), журнала регистрации участников собрания и т.п.

7.4. Управляющий уведомляет Собственников о расторжении договора путем размещения соответствующего уведомления на информационных стендах многоквартирного дома, а также письменного уведомления Уполномоченного многоквартирного дома

7.5. В случае досрочного расторжения договора Управляющий вправе потребовать от собственника возмещения фактических расходов, понесенных Управляющим в связи с исполнением обязательств по настоящему договору понесенных до момента расторжения настоящего договора, в том числе пени за несвоевременное внесение платежей.

7.6. Настоящий договор может быть изменен:

-независимо от согласия сторон в случае принятия закона или другого нормативно-правового акта, устанавливающих обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении договора либо в случае предписания надзорных органов либо решения суда, вступившего в законную силу

- на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в рамках действующего законодательства РФ

7.7. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате выполненных Управляющим работ по настоящему договору, при условии, что эти работы были запланированы и согласованы с Собственниками многоквартирного дома, а равно прекращение права собственности на помещение (его отчуждение) либо договора социального найма не является основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющим работ и оказания услуг. Задолженность по таким работам и услугам взыскивается в судебном порядке. Новый собственник либо пользователь по договору социального найма не отвечает по долгам предыдущего собственника либо пользователя по договору социального найма.

**8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

8.1.Настоящая редакция договора вступает в силу со дня его подписания Уполномоченным и Управляющим и действует до проведения отчетного собрания в 2016 г. Договор считается заключенным с каждым собственником многоквартирного дома после его подписания Управляющим и Уполномоченным.

Стороны предполагают автоматическую пролонгацию договора на новый срок и на тех же условиях при подтверждении управления на отчетном собрании и отсутствии уведомления одной из Сторон за 30 дней до истечения срока действия договора о прекращении Договора Условия настоящего договора распространяются на собственников, приобретающих права собственности на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего договора, с даты приобретения соответствующего права.

8.2. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится у представителя Собственников по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, другой - у Управляющего по адресу: ул. Ленина 8а. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на \_\_\_\_ страницах и содержит \_\_\_ приложений, прошит, скреплен печатью Управляющего и подписями Сторон.

8.3. Собственники многоквартирного дома имеют право получить заверенную копию данного договора у Управляющего по первому требованию со всеми приложениями к договору, а также ознакомиться с настоящим Договором в сети Интернет на официальном сайте Управляющего: **yayamaster.ucoz.com**

8.4. Настоящий договор является обязательным для всех Собственников в том числе и собственников нежилых помещений после утверждения его текста Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

8.5. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося его неотъемлемой частью. Все Приложения к настоящему договору, а также дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленным настоящим договором и приложения к ним являются неотъемлемой частью настоящего договора и действуют на период, указанный в них или установленный настоящим договором

8.6. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющим и Собственником.

8.7. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке.

Споры по взысканию задолженности Управляющим за жилищно-коммунальные услуги разрешаются по месту нахождения Многоквартирного дома (месту исполнения договора).

8.8. Претензии (жалобы, заявления) на несоблюдение условий настоящего договора, в том числе по вопросам возмещения ущерба предъявляются Сторонами в письменном виде и рассматриваются в течение 10 рабочих дней со дня поступления их к одной из Сторон.

8.9. По всем вопросам, связанным с исполнением условий настоящего Договора обращаться в управляющую организацию, расположенную по адресу: пгт. Яя, ул. Ленина 8а, тел. 2-70-05, часы работы: понедельник – пятница с 8-00 до 17-00, перерыв с 12-00 до 13-00, либо круглосуточно на сайт управляющей организации в сети Интернет: **yayamaster.ucoz.com**

8.10. В случае признания надзорными органами положений договора, нарушающими права потребителей, Управляющий обязан привести в соответствие с действующим законодательством положения настоящего договора путем подписания дополнительного соглашения к Договору, подписанного с другой стороны Уполномоченным. В таком случае не требуется решения общего собрания собственников многоквартирного дома, оформленного протоколом.

**9. ФОРС МАЖОР**

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

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

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

**10. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ**

**ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ**

10.1 Контроль исполнения Управляющей организаций настоящего Договора осуществляется Собственником помещений и доверенными им лицами или уполномоченными представителями Собственника(ов) в соответствии с их полномочиями, а также уполномоченными органами.

10.2. . Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 10 рабочих дней с даты письменного обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

-ознакомления с актом технического состояния многоквартирного дома и перечнем имеющейся технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов;

ознакомления с информацией о деятельности управляющей организации в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»

- получения от Управляющей организации отчёта о выполнении обязательств по настоящему договору за прошедший год;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;

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

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

- проверки стоимости выполненных работ и оказанных услуг по настоящему Договору путем привлечения специализированной организации, которая определяется решением общего собрания или собственными силами Собственников;

- составления актов о нарушении условий Договора.

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

10.3. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу; неправомерных действий Собственника по требованию любой из Сторон составляется акт о нарушении условий договора.

Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

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

Акт составляется в присутствии Собственника (нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику под расписку.

**11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющий** | **Уполномоченный** |
| **ООО «Мастер+»**  **652100, Кемеровская область,**  **пгт Яя, ул. Ленина, 8а**  **ИНН 4246019062**  **КПП 424601001**  **р/сч 407 02 810 5 26000003289**  **спец.счет 408 21 810 8 26000090200**  **Анжеро- Судженское отделение Кемеровского отделения №8615**  **ОАО Сбербанк России**  **БИК 043207612**  **Кор/счет 301 01 810 2 00000000612**  **ОГРН 1144246000271**  **ОКПО 22923449**  **ОКВЭД 70.32.1**  **ОКТМО32643151**  **ОКОГУ 4210014**  **ОКФС 16**  **ОКОПФ 12165**  **Директор - Румянцев Александр Владимирович**  **Действует на основании Устава**  **Главный бухгалтер - Садикова Татьяна Михайловна**  **Тел/факс 8 (384 41) 2-70-05**  **Директор ООО «Мастер+» Румянцев А.В.** | **Адрес:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Паспортные данные**  **Паспорт**  **серисерии \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Выдан**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **(когда)**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **(кем)**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)**  **«\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г.** |