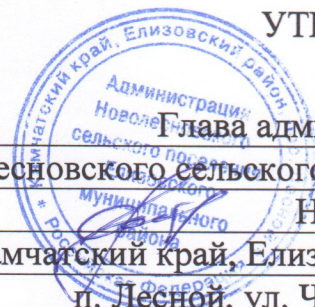


Приложение 8
к конкурсной документации
открытого конкурса
по отбору управляющей организации
для управления многоквартирными домами,
расположенными на территории
Новолесновского сельского поселения,
с. Южные коряки: ул. Шоссейная, д. 9, д.10

УТВЕРЖДАЮ



Глава администрации
Новолесновского сельского поселения
Н.А. Беляева
684024, Камчатский край, Елизовский р-н,
п. Лесной, ул. Чапаева, д. 8
Тел./факс: 8+415-31-311-18
e-mail: novolec.cp.77@mail.ru
«07» июля 2022 г.

ПРОЕКТ

ДОГОВОР № ____
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

с. Южные Коряки

«__» _____ 2022 г.

(наименование юридического лица, индивидуального предпринимателя)

именуем _____ в дальнейшем «Управляющая организация», в лице

(должность, фамилия, имя, отчество руководителя, представителя, индивидуального предпринимателя)

действующего на основании _____

(устава, доверенности и т.п.)

с одной стороны, и собственники _____ жилого
_____этажного многоквартирного дома, общей площадью _____ кв. м., жилой
площадью _____ кв.м., расположенного по адресу

(индекс, город, улица, номер дома)

(далее – многоквартирный дом), именуемые в дальнейшем «Собственники», с
другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий
Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1 Настоящий Договор заключен на основании результатов открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории Новолесновского сельского поселения, проведенного Администрацией Новолесновского сельского поселения, отраженных в протоколе конкурсной комиссии от «___» _____ 20___ г. № ____.

1.2 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников в помещении многоквартирного дома.

1.3 При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416, постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» и иными положениями гражданского и жилищного законодательства РФ.

2. Предмет Договора

2.1 Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме.

2.2 Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственнику и

пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3 Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, указаны в приложении 1 к настоящему Договору.

2.4 Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а так же права на распоряжение общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном договоре.

3. Права и обязанности Сторон

3.1 Управляющая организация обязана:

3.1.1 Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями санитарных, пожарных и иных обязательных норм законодательства Российской Федерации.

3.1.2 Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложением 2 к настоящему Договору.

3.1.3 Предоставлять коммунальные услуги Собственникам и нанимателям жилых помещений в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, установленного качества, а также в необходимом объеме, в том числе:

- 1) холодное водоснабжение.
- 2) горячее водоснабжение.
- 3) водоотведение
- 4) электроснабжение.
- 5) отопление.
- 6) ТКО

3.1.4 Заключение с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на поставку коммунальных ресурсов, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг

Собственникам и нанимателям жилых помещений в объёмах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором. Учесть положения законодательства об энергосбережении и повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и повышении энергетической эффективности. Обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома.

3.1.5 Организовать в соответствии со статьей 155 Жилищного кодекса Российской Федерации начисление, сбор, распределение и перерасчет платежей за управление, содержание общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги согласно платежному документу на расчетный счет:

На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме Собственники и наниматели жилых помещений могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением Собственниками и нанимателями жилых помещений в данном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией, которая отвечает перед такими Собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

3.1.6 Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственникам помещений, в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

3.1.7 Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других ситуаций, подлежащих экстренному устранению.

3.1.8 Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, полученные от предыдущей управляющей организации, в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении 3 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственников знакомить их с содержанием указанных документов.

3.1.9 Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников и нанимателей жилых помещений, вести их учет, принимать меры, необходимые для

устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. В течение 2-х рабочих дней со дня регистрации письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.10 Предоставлять в течение 3-х рабочих дней в соответствии с п. 6.3 настоящего Договора документы, связанные с выполнением обязательств по Договору.

3.1.11 Информировать Собственников и нанимателей жилых помещений о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, чем предусмотрено настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения – немедленно.

3.1.12 В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственников и нанимателей жилых помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

3.1.13 В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

3.1.14 В случае оказания услуг и выполнения работ, указанных в приложении 2 к настоящему Договору с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.15. Управляющая организация обязана информировать в письменной форме Собственников и нанимателей жилых помещений об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до даты

представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.16 Выдавать Собственникам и нанимателям жилых помещений платежные документы не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.17 Обеспечить Собственников и нанимателей жилых помещений информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

3.1.18 Осуществлять участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.19 Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственников и нанимателей жилых помещений согласовать с ними время доступа в помещение или направить им письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.20 Направлять Собственникам при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.21 По требованию Собственников и нанимателей жилых помещений производить сверку платы за содержание жилого помещения, коммунальные услуги.

3.1.22 Размещать информацию в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731.

3.1.23 Ежемесячно вести письменный отчет о полученных доходах и фактически оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с утвержденным перечнем и стоимостью услуг по содержанию и ремонту (в натуральных и стоимостных показателях) согласно данного Договора. В отчете должна быть указана информация:

- сведения о доходах, полученных за оказание услуг по управлению многоквартирным домом (по данным раздельного учета доходов и расходов (начислено и оплачено собственниками и нанимателями): содержание, текущий ремонт, капитальный ремонт, коммунальные услуги);

- сведения о расходах, понесенных в связи с оказанием услуг по управлению многоквартирным домом (по данным раздельного учета доходов и расходов содержание, текущий ремонт, капитальный ремонт, расходы на управление, коммунальные услуги);

- сведения о собираемости платежей за жилищно-коммунальные услуги;

- сведения о соответствии (несоответствии) фактического перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного

дома условиям, предусмотренным договором управления многоквартирным домом, и в соглашениях об изменении условий договора (в натуральных и стоимостных показателях);

- информация о размере денежных средств, аккумулированных на капитальный ремонт многоквартирного дома;

- сведения о фактически выполненных работах по капитальному ремонту многоквартирного дома;

- сведения о соответствии объемов и качества коммунальных услуг, оказываемых по настоящему договору управления многоквартирным домом, нормативным требованиям, установленным правилами, исходящими из правовых актов жилищного законодательства;

- наличие собственников, имеющих просроченную задолженность за содержание и ремонт жилого помещения, несвоевременно и (или) не полностью вносящих плату за жилое помещение и предоставляемые управляющей организацией коммунальные услуги, и размеры сумм, не выплаченных ими на день предоставления собственникам отчета о выполнении договора управления многоквартирным домом, меры принятые по повышению собираемости платежей, результаты принятых мер;

- информацию о количественном и качественном составе обращений и жалоб собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки;

- сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

3.1.24 Ежеквартально размещать отчет о выполнении условий договора управления многоквартирным домом на обратной стороне платежного документа в месяце, следующим за отчетным кварталом.

3.1.25 За истекший календарный год не ранее чем за один месяц и не позднее, чем за 15 дней до окончания срока его действия предоставлять письменный отчет о выполнении условий настоящего Договора.

В отчете должны быть указаны сведения, предусмотренные пунктом 3.1.23 настоящего Договора. Отчет подлежит обязательному рассмотрению на Общем собрании собственников. Отчет размещается на обратной стороне платежного документа в месяце, следующим за отчетным годом и в системе в соответствии с частью 11 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.1.26 На основании заявки Собственника(ов), нанимателей жилых помещений направлять своего сотрудника для составления акта осмотра общего имущества многоквартирного дома.

3.1.27 Представлять интересы Собственников в государственных и других учреждениях по вопросам, связанным с содержанием жилого дома.

3.1.28 Передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом Собственниками – одному из Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику.

3.1.29 Предоставить обеспечение исполнения обязательств перед Собственниками и ресурсоснабжающими организациями по настоящему Договору.

В качестве способа обеспечения выступает (далее ненужное зачеркнуть): страхование гражданской ответственности управляющей организации; безотзывная банковская гарантия; залог депозита.

Обеспечение исполнения обязательств по уплате управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, принявшим помещения, средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставляется в пользу собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, а обеспечение исполнения обязательств по оплате управляющей организацией ресурсов ресурсоснабжающих организаций - в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций. Лица, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения. В случае реализации обеспечения исполнения обязательств управляющая организация обязана гарантировать его ежемесячное возобновление. Указанное требование подлежит отражению в договорах управления многоквартирным домом и в договорах ресурсоснабжения и приема (сброса) сточных вод в качестве существенного условия этих договоров.

3.1.30 Разъяснять Собственникам жилых помещений последствия выполнения их решений по сокращению объемов и номенклатуры работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, влекущим за собой невозможность завершения работ в срок и в необходимом объеме, тем самым способствующим переходу дома в недопустимое состояние.

3.1.31 Предоставлять органам местного самоуправления по их запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг.

3.1.32 Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и повышении энергетической эффективности. Разрабатывать и доводить до сведения Собственника предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.33 Передать техническую документацию за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом и иные связанные с управлением документы вновь выбранной управляющей организации или ТСЖ либо в случае непосредственного управления таким домом одному из собственников, указанному в решении общего собрания, либо в Администрацию Новолесновского сельского поселения.

3.1.34 Приступить к выполнению возникших по результатам конкурса обязательств не позднее чем через 30 дней с даты окончания срока направления Собственникам подписанного Управляющей организацией проекта Договора.

3.1.35 В соответствии с разделом VIII. Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 415, обеспечить взаимодействие с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме, в том числе посредством предоставления указанным лицам возможности личного обращения в действующий офис управляющей организации либо в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг в случае заключения управляющей организацией с указанным центром договора, предусматривающего возможность обеспечения такого взаимодействия (далее - представительство управляющей организации). **Представительство управляющей организации должно располагаться в пределах муниципального образования**, в том числе в пределах внутригородского района в городском округе с внутригородским делением либо внутригородской территории города федерального значения, на территории которого располагаются многоквартирные дома, управление которыми осуществляет такая управляющая организация, в пешей доступности от указанных многоквартирных домов. При этом под пешей доступностью понимается расстояние не более 3 километров, преодолеваемое пешком.

Представительство управляющей организации предназначено для приема собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах, предоставления оперативных ответов на поступающие вопросы, а также оказания любой другой помощи собственнику или пользователю помещения в многоквартирном доме по возникающему у него вопросу, связанному с управлением многоквартирным домом, собственником, пользователем помещения в котором он является.

3.1.36 Вести реестр собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации, сбор, обновление и хранение информации о нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных (раздел II Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 415).

3.2 Управляющая организация вправе:

3.2.1 Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2 Осуществлять контроль деятельности подрядчиков, обеспечивающих работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в части соблюдения ими уровня качества, состава и объема оказываемых услуг и выполняемых работ.

3.2.3 Требовать от Собственников и нанимателей жилых помещений своевременного внесения платы за оказываемые жилищно-коммунальные услуги.

3.2.4 Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилое помещение и коммунальные услуги и пени за просрочку платежей в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.5 На основании заявки Собственника(ов), нанимателей жилых помещений направлять своего сотрудника для составления акта осмотра помещения(ий) Собственника(ов), нанимателей жилых помещений.

3.3 Собственники и наниматели жилых помещений обязаны:

3.3.1 Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами.

3.3.2 В случае отчуждения жилого помещения (купля-продажа, дарение, приватизация) Собственники обязаны внести аванс платы за содержание и ремонт

жилого помещения и коммунальные услуги до момента государственной регистрации права собственности за новым собственником.

3.3.3 Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей (магистральных трубопроводов, радиаторов отопления и т.д.) без соответствующего согласования, предусмотренного законодательством;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления без соответствующего согласования, предусмотренного законодательством;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов и их оплаты без согласования с Управляющей организацией;

г) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройство или перепланировку помещений без согласования в установленном порядке;

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

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

ж) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час., в случае проведения ремонтных работ – с 20.00 час. до 8.00 час.;

з) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.4. При проведении Собственниками, нанимателями жилых помещений работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.5 Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней следующие сведения:

– о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а

также коммунальные услуги, возложена Собственниками полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих;

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

3.3.6 Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащие им помещения для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а для работников аварийных служб – в любое время.

3.3.7 Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.4 Собственники имеет право:

3.4.1 Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией 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 Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2 Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору другие организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственников, оформленное в письменном виде.

3.4.3 Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае неоказания части услуг и (или) невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность,

утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

3.4.4 Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354.

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

3.4.6 Требовать от Управляющей организации предоставление информации, указанной в пункте 3.1.23. настоящего Договора.

3.4.7 Требовать от Управляющей организации ежеквартального и ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктами 3.1.24 и 3.1.25 настоящего Договора.

3.4.8 В течение гарантийного срока на выполненные работы по ремонту общего имущества подать письменную заявку на устранение недостатков и дефектов выполненных работ.

4. Цена Договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1 Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на период действия настоящего Договора устанавливается по результатам открытого конкурса, проведенного Администрацией Новолесновского сельского поселения, в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственниками жилому (нежилому) помещению, в размере согласно приложению 2 к настоящему Договору (*рублей в месяц за один кв.м общей площади*) жилого(ых) помещения(й) Собственников. В соответствии с частью 8.1. статьи 23 Федерального закона от 29.12.2014 № 458 "О внесении изменений в Федеральный закон "Об отходах производства и потребления", отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации" из размера платы за содержание жилого помещения исключается стоимость услуг по сбору, вывозу, утилизации (захоронению) твердых коммунальных отходов, начиная с месяца, в котором услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами начинает оказывать региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами (исключаются п.п.25,27) и

составляет согласно приложению 2 к настоящему Договору (*рублей в месяц за один кв.м общей площади*). Размер платы за содержание жилого помещения в течение периода действия договора может быть изменен и проиндексирован на основании нормативных правовых актов Администрации Новолесновского сельского поселения. Размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется при наличии коллективного (общедомового) прибора учета исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, который утверждается органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Размер платы за содержание жилого помещения в части оплаты коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отражается в платежном документе отдельной строкой по каждому виду ресурсов.

4.2 Цена настоящего договора определяется исходя из суммы платы собственников помещений, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора.

4.3 Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными (квартирными) приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета устанавливается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, а при отсутствии индивидуальных (квартирных) и (или) общедомовых приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в установленном порядке.

4.4 Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из утвержденных тарифов в установленном порядке на соответствующий год.

4.5 Плата за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, плата за коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией в соответствии со статьей 155

Жилищного кодекса Российской Федерации на расчетный счет:

4.6 Неиспользование помещений Собственниками, нанимателями и иными лицами жилых помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.7 При временном отсутствии потребителя в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным прибором учета в связи с отсутствием технической возможности его установки, внесение платы за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия потребителя в соответствии с разделом VIII Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

4.8 В случаях выполнения работ и (или) оказания услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, стоимость этих работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме изменяется в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2007 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание 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».

4.9 При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

4.10 В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

4.11 Собственники вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы. В случае расчетов, производимых по прибору учета, или при отсутствии

Собственников, нанимателей жилых помещений осуществляется перерасчет размера их платы.

4.12 Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственников перед Управляющей организацией определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.13 Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности Сторон.

5. Ответственность Сторон

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

5.2 Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

6. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией обязательств по Договору

6.1 Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.2 Собственники вправе за 15 дней до окончания срока действия Договора ознакомиться с расположенным в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении настоящего Договора, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую Управляющими организациями.

6.3 Собственники вправе направлять запрос о предоставлении Управляющей организацией документов, связанных с выполнением обязательств по Договору.

7. Срок действия Договора

7.1 Договор заключен «__» _____ 202__ г., вступает в силу с «__» _____ 202__ года и действует до «__» _____ 202__ года.

7.2 Срок действия Договора может быть продлен на срок не более чем три месяца продлевается в соответствии с пунктом 3 части 5 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

8. Особые условия

8.1 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 по заявлению одной из Сторон.

8.2 Собственники могут заключить с Управляющей организацией отдельный договор, в котором поручать Управляющей организации получать за Собственников денежные средства от сдачи их помещений в наем или аренду в счет платежей по настоящему Договору, или же начислять нанимателям и арендаторам эти платежи в своем платежном документе, выдаваемом для оплаты услуг по настоящему Договору, для их перечисления Собственникам.

9. Форс-мажор

9.1 Управляющая организация, 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. Порядок расторжения и изменения Договора

10.1 Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению, в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- Собственники приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием Собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в Приложении 2 к настоящему Договору (более ___ - ___ случаев, в отношении которых составлен акт о нарушении условий Договора).

10.2 Расторжение Договора по соглашению Сторон:

10.2.1 В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

10.2.2 Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

10.3 Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

10.4 Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

10.5 Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

10.6 В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить

Собственника о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

10.7 Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

10.8 Решение общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющим.

10.9 Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

10.10 После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников, а в отсутствие такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

10.11 В установленном законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

10.12 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11. Реквизиты Сторон

Собственник:

_____ (_____)
(подпись) (фамилия, инициалы)

Паспортные данные:

паспорт серии _____ № _____,

выдан:

(когда) _____

(кем) _____

Управляющая организация:

_____ (должность)

_____ (_____)
(подпись) (фамилия, инициалы)

Юридический адрес: _____

Фактический адрес: _____

Банковские реквизиты:

БИК _____

ИНН _____

корреспондентский счет _____

в _____

М.П.

**Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома,
расположенного по адресу:**

(адрес многоквартирного дома)

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования		
Межквартирные лестничные площадки		
Лестницы		
Лифтовые и иные шахты		
Коридоры		
Технические этажи		
Чердаки		
Технические подвалы		
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты		
Стены и перегородки внутри подъездов		
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования		
Наружные стены и перегородки		
Перекрытия		
Крыши		
Двери		
Окна		
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Вентиляция		
Дымовые трубы/вентиляционные трубы		
Водосточные желоба/водосточные трубы		
Электрические водно-распределительные устройства		
Светильники		
Магистраль с распределительным щитком		
Сети электроснабжения		
Котлы отопительные		
Сети теплоснабжения		
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения		
Радиаторы		
Полотенцесушители		

Системы очистки воды		
Трубопроводы холодной воды		
Трубопроводы горячей воды		
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения		
Коллективные приборы учета		
Трубопроводы канализации		
Калориферы		
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома		
Иное оборудование		
IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома¹		
Общая площадь		
Зеленые насаждения		
Элементы благоустройства		
Ливневая сеть		
Иные строения		

Собственник _____ / _____ /

Управляющая организация _____ / _____ /

М.П.

¹ Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общедолевую собственность в соответствии с действующим законодательством

**Перечень
обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества
многоквартирного дома**

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность, сроки исполнения	Годовая плата (руб.)	Стоимость на 1 кв.м общей площади (рублей в месяц)
------------------	-----------------------------------	--	---------------------------------	---

Собственник _____ / _____ /

Управляющая организация _____ / _____ /

М.П.

Перечень технической документации на многоквартирный дом, расположенный по адресу:

(адрес многоквартирного дома)

и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов

№№ п/п	Наименование документа	Количество листов	Примечания
I. Техническая документация на многоквартирный дом			
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом)		
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме		
3.	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме		
4.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	4.1. инженерных коммуникаций	
		4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета	
		4.3. общих (квартирных) приборов учета	для определения объемов коммунальных ресурсов всеми потребителями в коммунальной квартире
		4.4. индивидуальных приборов учета	для определения объемов коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении
		4.5. механического оборудования	
		4.6. электрического оборудования	
		4.7. санитарно-технического оборудования	
		4.8. иного обслуживающего более одного помещения в	

		многоквартирном доме оборудования		
		4.9. отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других элементов общего имущества)		
5.	Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для домов вводимых в эксплуатацию с 01.07.2007 г.			Содержит рекомендации застройщика (подрядчика), проектировщиков по содержанию и ремонту общего имущества, сроки службы его отдельных частей
II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы				
6.	Кадастровая карта (план) земельного участка ²			
7.	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута с приложением заверенной соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества планом, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП ³			
8.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома			
9.	Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома			
10.	Акты освидетельствования скрытых работ			
11.	Протокол измерения шума и вибрации			
12.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации			
13.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения с ресурсоснабжающими организациями			
14.	Акты установки и приемки в эксплуатацию			

² Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством

³ Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством

	коллективных (общедомовых) приборов учета		
15.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудование		
16.	Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки многоквартирного дома в эксплуатацию		
17.	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		за год, предшествующий передаче документации
18.	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		
19.	Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы: договора списки прочее		

Примечание: Необходимо указание на форму документа: оригинал; нотариально заверенная копия; копия, заверенная органом, выдавшим документ; ксерокопия или др.

В случае отсутствия документов, указанных в настоящем приложении, или необходимости актуализации имеющихся документов, работы по изготовлению недостающих документов или их обновлению могут быть включены в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Собственник _____ / _____ /

Управляющая организация _____ / _____ /

М.П.