

**Договор
управления многоквартирным домом,
расположенного по адресу**

г. Керчь _____ 201__ года
Собственник _____ жилого
помещения кв. №__ общая площадь (кв.м) _____, количество лиц
постоянно проживающих в жилом помещении _____ на основании

(наименование документа, подтверждающего право собственности, серия и №, когда и кем выдан)

в многоквартирном доме, расположенном в по адресу: г. Керчь, ул. _____, д. _____, именуемый в дальнейшем «Собственник» или «Потребитель», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Марат», в лице директора Маневича В.В., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» или «Исполнитель», с другой стороны, а вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников помещений на условиях, согласованных с УО, на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД (Протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 01 от _____)

1.2. Условия настоящего Договора определены и утверждены решением общего собрания собственников помещений в соответствии протоколом (п.1.1. Договора) и являются одинаковыми и обязательными для всех собственников помещений в многоквартирном доме

1.3. При исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительством Российской Федерации №354 от 06.05.2011 в редакции №4 от 14.05.2013г. (далее - Правила), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г. и иными нормативно – правовыми актами РФ.

1.4. Термины и понятия, используемые для целей настоящего Договора, употребляются Сторонами в значениях, определенных действующим законодательством РФ (п. 1.3. Договора).

1.5. Сведения об Управляющей организации:

Организацией, управляющей многоквартирным домом является:

Общество с ограниченной ответственностью УК «Марат», зарегистрированное в Межрайонной Инспекции Федеральной Налоговой Службы № 7 г. Керчи по Республике Крым

Адрес местонахождения: г. Керчь, ул.Орджоникидзе, 12 оф.13

тел. +7918-394-58-95. Адрес сайта в интернете: УКМарат.рф

Руководитель: Директор – Маневич Владимир Владимирович

Режим работы ООО УК «Марат»: понедельник-пятница с 8³⁰ час. до 17⁰ час., перерыв 13⁰⁰ - 14⁰⁰

Аварийно-диспетчерская служба работает ежедневно, круглосуточно, телефон. +7919-898-96-79.

2. Цель и предмет Договора

2.1. Цель Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация обязуется в течение срока действия настоящего Договора предоставлять Собственнику услуги по управлению и выполнять работы по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома № _____ по ул. _____ в г. Керчь, далее именуемый «Объект», а также предоставлять иные услуги, связанные с обеспечением комфортных условий проживания в помещениях «Объекта» самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц, а Собственник обязуется оплачивать работы и услуги путем внесения установленной Договором платы.

2.3. Состав общего имущества в МКД, в отношении которого осуществляется управление, его количественные и качественные характеристики на момент заключения настоящего Договора определен в **Приложении № 1** к настоящему Договору.

3. Права и обязанности «Управляющей организации».

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Предоставлять за плату услуги и работы по содержанию, текущему ремонту общего имущества Объекта, утвержденные общим собранием собственников помещений многоквартирного дома с надлежащим качеством и с соблюдением установленных норм и условий настоящего Договора.

- по результатам технического обследования дома Управляющая организация подготавливает Собственникам для рассмотрения на общем собрании предложения в виде перечня необходимых работ по капитальному и текущему ремонту общего имущества с указанием сроков начала и окончания их выполнения, расчетом стоимости (в том числе в пересчете на 1 кв.м. общей площади помещения), а также предложениями о порядке финансирования Собственниками;

- в случае, если федеральными органами государственной власти РФ, государственными органами субъекта РФ и органами местного самоуправления утверждены условия предоставления финансовой помощи Собственникам помещений на проведение капитального ремонта общего имущества много-

квартирного дома, УО выполняет действия, направленные на получение финансирования таких работ из соответствующего бюджета (или внебюджетных фондов);

- отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, регулируются дополнительным соглашением к настоящему Договору, заключаемому Собственником и УО после принятия соответствующего решения Собственниками в порядке, установленном ЖК РФ.

- выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг (Приложение №2,3), утвержденные общим собранием Собственников помещений, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья граждан, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу, о чем УО обязана проинформировать Собственников. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества (капитальному ремонту – если собственниками принято решение о проведении капитального ремонта на общем собрании). Информирование Собственников осуществляется путем размещения уведомления на информационных досках в подъездах Объекта.

3.1.2. Контролировать качество материалов, применяемых исполнителями услуг и работ, привлеченных УО. Требовать от привлеченных УО исполнителей услуг (работ) устранения за их счет выявленных нарушений, возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственников вследствие использования материалов ненадлежащего качества.

3.1.3. Организовать ведение индивидуального учета по Объекту поступающих средств, выполненных работ и услуг по обслуживанию Объекта.

3.1.4. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

Не позднее 15 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу, а **при обращении по вопросу устранения аварийной ситуации – незамедлительно**. (если иной срок не установлен действующим законодательством РФ, в т.ч. Правилами).

3.1.5. Проводить технические осмотры Объекта, в т. ч. и помещений Собственников и нанимателей, с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению, проводить подготовку Объекта к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды в порядке и сроки, рекомендованные действующим законодательством РФ. В случае обращения представлять уполномоченному Собственниками лицу результаты технических осмотров.

3.1.6. Ежегодно, по окончании финансового года, в течение первого квартала года, следующего за отчетным, представлять уполномоченному собственниками лицу, а при его отсутствии разместить на сайте Исполнителя, отчет об исполнении договорных обязательств за предыдущий год. Годовой отчет должен содержать следующую информацию: перечень выполненных работ и оказанных услуг, сумма задолженностей Собственников помещений перед УО. По письменному требованию Собственника помещения предоставлять копию годового отчета последнему.

3.1.7. УО оформляет акты выполненных работ, уполномоченный общим собранием представитель Собственников в 7-ми дневный срок обязан подписать акты выполненных работ и вернуть 1 экземпляр УК.

3.1.8. При отсутствии технической документации на МКД, вопросы по ее изготовлению решаются на общем собрании собственников.

3.1.9. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, карточки паспортного учета, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.1.10. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника, выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы. Выдавать Собственнику иную документацию, обязательное бесплатное предоставление которой не предусмотрено настоящим Договором либо действующим законодательством РФ, по заявлению Собственника и за его счет.

3.1.11. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и Договором.

3.1.12. Информировать в письменной форме нанимателей и собственников жилых помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение **не позднее чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение.**

3.1.13. Выдавать Собственникам платежные документы **не позднее 7 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем. Оплату необходимо производить до 25 числа этого же месяца.**

3.1.14. С участием представителя собственников помещений, составить акт технического состояния многоквартирного дома, а также перечень имеющейся технической документации на дату, с которой УО приступила к управлению домом.

3.1.15. Организовать в интересах Собственников помещений и в рамках финансирования по настоящему Договору выполнение следующих работ:

- *ведение финансово-лицевых счетов, начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей за работы и услуги по содержанию, текущему и капитальному ремонту (если собственниками принято решение о проведении капитального ремонта) общего имущества самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц;*
- *вывоз твердых бытовых отходов;*
- *содержание и ремонт лифтов (при их наличии);*
- *проведение дератизации и дезинфекции по уничтожению грызунов и насекомых в местах общего пользования, подвалах, технических подпольях;*
- *исполнение иных обязанностей, принятых на себя по настоящему Договору Управляющей организацией.*

3.1.16. Несет иные обязанности в рамках действующего законодательства РФ, в том числе предусмотренные Правилами.

3.2 УО вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения обязанностей по настоящему Договору, в том числе привлекать к исполнению Договора третьих лиц, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и ее производственных возможностей.

3.2.2. Действовать в интересах Собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами (юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями) по исполнению обязанностей или части своих обязанностей по предоставлению услуг и выполнению работ по настоящему Договору в объеме, определяемом УО самостоятельно.

3.2.3. Предупреждать Собственников о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений не по назначению и иных нарушений действующего законодательства РФ в рамках настоящего Договора.

3.2.4. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником (потребителем) время, **но не чаще 1 раза в 3 месяца**, в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время, в порядке предусмотренном Правилами.

3.2.5. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования многоквартирного дома для осмотра и производства работ с предварительным предупреждением по телефону и заранее утвержденному времени суток, если это не аварийная ситуация, угрожающая здоровью граждан. При аварийной ситуации незамедлительно и без предупреждения.

3.2.6. Своевременно и полностью получать оплату на условиях настоящего Договора, а также в случаях, установленных федеральными законами - уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.2.7. Работы и услуги, не включенные в перечни работ, предусмотренные в Приложениях к настоящему Договору, оплачиваются Собственниками дополнительно и оказываются УО на договорной основе. Данные работы производятся только при решении общего собрания собственников и подписанном протоколе, в соответствии с законодательством РФ и с заранее обусловленным финансированием работ, при большинстве голосов собственников, меньшинство подчиняется большинству и также участвует в оплате данного вида работ в доме.

3.2.8. На условиях, определенных решениями общего собрания Собственников, инвестировать собственные и заемные средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственниками.

3.2.9. Принимать участие в общих собраниях Собственников помещений многоквартирного дома. Готовить предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за жилое помещение на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг и сметы расходов к нему на предстоящий год. При изменении решением собрания размера платы направить Собственнику дополнительное соглашение к настоящему Договору для подписания.

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

3.2.11. По мере необходимости, принимать меры по взысканию задолженности с Собственников помещений по оплате по настоящему Договору. В этой связи УО может взыскивать с собственников помещений задолженность на основании заявления о выдаче судебного приказа.

3.2.12. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья граждан, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, о чем УО обязана проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты по Договору. Информирование Собственников осуществляется путем размещения уведомлений на информационных досках в каждом подъезде дома.

3.2.13. На основании принятого на общем собрании собственников помещений решения заключать от имени собственников помещений в многоквартирном доме договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, рекламных объявлений на общем имуществе многоквартирного дома (состав общего имущества определен По-

становлением Правительства от 13 августа 2006 г. № 491), при соблюдении правил и норм действующего законодательства, на условиях, согласованных с Советом МКД, с целью привлечения дополнительных средств на содержание и ремонт данного дома. Денежные средства, поступившие в результате использования общего имущества, распределяются в следующем порядке: 70% - на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, 30% - компенсация затрат Управляющей организации, связанных с исполнением поручения.

3.2.14. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4. Права и обязанности Собственника.

4.1. Собственник имеет право:

4.1.1. На получение услуг по настоящему Договору надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вреда имуществу, в соответствии с соблюдением установленных норм, стандартов и условий настоящего Договора.

4.1.2. Требовать от Управляющей организации, в части взятых ею обязательств, устранения выявленных Сторонами недостатков в предоставлении услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, неисправностей, аварий при условии полной и своевременной оплаты по Договору.

4.1.3. Осуществлять контроль за исполнением настоящего договора и иных договоров с управляющей организацией, участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг УО, в том числе с правом подписания актов выполненных работ и оказанных услуг через уполномоченное общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома лицо - Председателя совета МКД.

В случае, если уполномоченное собственниками лицо не выбрано, отказалось быть уполномоченным лицом или не может исполнять свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.), то его обязанности до момента выбора иного уполномоченного лица или прекращения действия обстоятельств, препятствующих исполнению обязанностей уполномоченного лица, могут быть исполнены любым из членов Совета дома в МКД.

4.1.4. Поручать Управляющей организации заключать договоры с третьими лицами в интересах, от имени и за счет Собственника.

4.1.5. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю (арендатору, пользователю) данного помещения в случае сдачи его внаем (в аренду, пользование).

4.1.6. Обратиться за установкой общедомовых приборов учета в ресурсоснабжающие организации.

4.1.7. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.2. Собственник обязан:

4.2.1. Нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своей доле в общей собственности на это имущество путем внесения установленной настоящим Договором платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанной на 1 кв.м общей площади жилых и нежилых помещений дома. Вносить плату своевременно и в полном объеме. (Приложение № 3 Утвержденный общим собранием собственников тариф на содержание и ремонт общего имущества МКД)

4.2.2. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ и решением общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома.

4.2.3. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия (более 24 часов) на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

4.2.4. Поддерживать чистоту и порядок в помещениях, на балконах, лоджиях, а также в местах общего пользования МКД.

4.2.5. При проведении Собственником работ по ремонту, самостоятельно организовать вывоз крупногабаритных и строительных отходов или оплатить Исполнителю в полном объеме расходы, согласно выставленного Исполнителем счета.

4.2.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств. Не курить в местах общего пользования.

4.2.7. Производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования только при получении соответствующего разрешения в установленном законом порядке. Не подключать к электрической сети электроприборы, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей. Максимально допустимая мощность приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать собственник для удовлетворения бытовых нужд в многоквартирном доме, указанном в настоящем Договоре составляет 4 кВт.

4.2.8. Уведомлять Управляющую организацию обо всех ремонтных работах, связанных с заменой санитарно-технического оборудования, внутридомовой системы отопления (в том числе стояков и обогревающих элементов)

4.2.9. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу УО.

4.2.10. Соблюдать права и законные интересы иных Собственников в МКД, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 23-00 до 7-00 час, не

нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях (при производстве ремонтных работ - с 8.00 час. до 20.00 час.).

4.2.11. Допускать представителей УО (в том числе работников аварийных служб), для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с УО время, в порядке, предусмотренном Правилами, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.2.12. Собственник, не обеспечивший допуск должностных лиц Управляющей организации и/или специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах тепло- и водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед УО и третьими лицами.

4.2.13. **Уведомлять Управляющую организацию об отчуждении помещения в 10-ти дневный срок с момента отчуждения помещения.**

4.2.14. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями. Использовать или предоставлять в пользование жилое помещение только для проживания и поддерживать его в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним.

4.2.15. Производить согласование с УО при заключении договора с другими организациями на проведение ремонтных работ, в ходе выполнения которых может быть изменено или повреждено общее имущество многоквартирного дома, в том числе при установке сплит-систем.

4.2.16. Согласно ч.3 ст.47 Жилищного Кодекса РФ, для подтверждения права собственности, при заключении настоящего Договора предоставить Управляющей организации копии следующих документов:

- документ, подтверждающий право собственности (пользования) на помещение в многоквартирном доме;
- документ, удостоверяющий личность физического лица - собственника помещения, либо свидетельство о государственной регистрации юридического лица - собственника помещения;

4.2.17. Наймодатели жилых помещений и Арендодатели, соответственно, принадлежащих им помещений обязаны:

4.2.17.1. В целях обеспечения нанимателей и членов их семей, а также арендаторов услугами, предоставляемыми УО по настоящему Договору, в течение 7-и дней с даты заключения настоящего Договора, или Соглашений об изменении условий Договора направить нанимателям и арендаторам извещение о выбранной УО, о порядке уведомления нанимателей о размерах платы за жилое помещение, сроках их действия и о порядке получения нанимателями и арендаторами иной информации об условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных настоящим Договором. При заключении договоров

социального найма, найма (аренды) в период действия настоящего Договора, Наймодатель (Арендодатель) обязан предоставить нанимателям (арендаторам) указанную в настоящем пункте информацию непосредственно в момент заключения договора.

4.2.17.2. Предоставить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 7-и дней с даты заключения настоящего Договора, если такая информация не содержится в составе документации, передаваемой УО.

4.2.17.3. Информировать Управляющую организацию о смене нанимателей(по договорам социального найма) или арендаторов в срок не позднее 7-и дней с даты произошедших изменений.

4.2.17.4. На период не заселения жилых помещений или не предоставления нежилых помещений в пользование иным лицам оплачивать УО работы, услуги по содержанию и ремонту Общего имущества, согласно установленным тарифам.

4.2.17.5. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту сданных в наем жилых помещений и (или) переданных в пользование иным лицам нежилых помещений и устройств, находящихся в таких помещениях и предназначенных для предоставления коммунальных ресурсов и услуг, уведомить УО о сроках и порядке проведения таких работ.

4.2.17.6. При принятии решения о привлечении Управляющей организации к осуществлению функций, связанных с взиманием с граждан в пользу Наймодателей либо Арендодателей платы за пользование жилым помещением (платы за наем/аренду) заключить с Управляющей организацией отдельный договор.

4.2.18. Собственники, арендаторы нежилых помещений, помимо обязанностей, указанных в п. 4.2. настоящего договора обязаны:

- производить уборку от мусора, снега, наледи — крыльцо, отмостки, урны(при их наличии) по периметру занимаемого помещения;
- заключить договор на вывоз бытовых отходов и вывоз крупногабаритного мусора со специализированной организацией;
- при заключении с собственником нежилого помещения договора аренды с Арендатором предусмотреть в нем порядок несения расходов по оплате Управляющей организации услуг, выполняемых в рамках настоящего договора

4.3. Собственник не вправе:

- использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Собственников (потребителей);
- производить слив тепла из системы отопления без разрешения УО;
- самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на много-

квартирный дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом;

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

- несанкционированно подключать оборудование Собственника (потребителя) к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

При наличии задолженности перед УО за выполненные работы по ремонту общего имущества погасить задолженность в течение 3-х месяцев с даты расторжения договора.

5. Цена Договора, размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

5.1. Цена Договора определяется: стоимостью услуг и работ по управлению, содержанию, текущему и капитальному (в случае принятия решения собственниками на общем собрании) ремонту общего имущества;

5.2. Плата за помещение вносится в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, которая определяется пропорционально общей площади принадлежащего Собственнику помещения, согласно ст.ст. 37, 39 ЖК РФ.

5.3. Управляющая организация выполняет обязанности по настоящему Договору за счет денежных средств Собственника, перечисляемых Управляющей организации в размере суммы начислений оплаты по Договору. Общая сумма оплаты по Договору составляет сумму расчетов по каждому помещению.

УО ежемесячно, **не позднее седьмого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, предъявляет:**

- каждому собственнику жилых помещений – счет — квитанцию;

- собственникам нежилых помещений — счета на оплату по настоящему Договору по каждому нежилому помещению отдельно.

Размер платы по настоящему Договору за услуги по управлению и выполнению работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества в месяц за 1 кв. м общей площади помещения определяется Приложением №3 к настоящему Договору и установлен решением общего собрания Собственников помещений. Размер платы должен обеспечивать содержание и ремонт МКД в соответствии с законодательством РФ.

5.4. Собственники жилых помещений вносят плату на расчетный счет, указанный в платежном документе (счете-квитанции).

5.5. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организацией платежные документы.

5.6. Расчетный период для перечисления оплаты по Договору установлен как один календарный месяц. Срок внесения платежей за содержание, ремонт общего имущества многоквартирного дома ежемесячно:

- до 25 числа месяца, следующего за расчетным, в соответствии со счетом – квитанцией (для физических лиц), предъявляемым Управляющей организацией либо уполномоченным ею лицом;

- до 25 числа месяца, следующего за расчетным, на основании счета на предоплату(оплату) (для юридических лиц).

Счет является документом подтверждающим факт оказания услуги.

Собственники помещений несут перед УО ответственность за неоплату в размере начисленных, но не произведенных платежей.

5.7. Размер начислений оплаты по Договору может быть изменен Сторонами по взаимному согласию. В таком случае согласование изменения ставки должно происходить в следующем порядке:

- Управляющая организация, как инициатор изменения ставки, направляет Собственникам, путем передачи уполномоченному общим собранием собственников помещений МКД лицу, обоснованный расчет по изменению ставки за содержание и ремонт общего имущества;

- Уполномоченное Собственниками лицо в течение одного месяца с момента получения расчета решает вопрос о согласовании изменения ставки за содержание и ремонт общего имущества, путем согласования его с остальными Собственниками или об отказе в изменении ставки, путем проведения общего собрания. В случае решения Собственниками по дому согласовать предложенную УО новую ставку за содержание и ремонт для расчета оплаты по Договору, стороны подписывают соглашение об изменении ставки, которое будет являться неотъемлемой частью настоящего Договора с момента подписания его со стороны Собственников уполномоченным лицом на основании Протокола общего собрания Собственников дома.

Цена оплаты жилья должна быть соразмерна перечню работ и услуг (Приложение №2). Для владельцев нежилых помещений в стоимость оплаты жилья включаются затраты на капитальный ремонт мест общего пользования дома, в размере определенном федеральными стандартами оплаты для жилого помещения, если иное не предусмотрено решением общего собрания.

5.8. Управляющая организация вправе заключить договоры с любым финансовым кредитным учреждением или почтой для осуществления взимания с собственников и нанимателей платы на содержание, управление и осуществления текущего ремонта общего имущества МКД.

5.9. Не использование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы на содержание, управление и осуществление текущего ремонта общего имущества МКД.

5.10. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

5.11. Услуги УО, не предусмотренные настоящим Договором, оказываются за отдельную плату в соответствии с калькуляциями, утвержденными руководителем УО.

5.12. Размер платы за содержание, управление и текущий ремонт МКД по настоящему Договору устанавливается одинаковым для всех Собственников в соответствии с долей участия каждого.

6. Ответственность Сторон.

6.1. Собственник несёт ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением Собственника является: на системе отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках; на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире); на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный счетчик не принадлежит общему имуществу; по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения (квартиры), оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру); на системе газоснабжения – отсекающая арматура (вентиль на отводе от стояка).

6.3. УО несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в юридическую силу. При обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) по настоящему Договору Собственник вправе потребовать, а УО обязана немедленно за свой счет:

- устранить недостатки выполненной работы (оказанной услуги);
- повторно выполнить работы (оказать услуги);

В случае невыполнения УО указанных требований – возместить понесенные Собственником расходы по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или с привлечением третьих лиц.

6.4. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по Договору с Собственника взыскивается задолженность в порядке, установленном законодательством.

6.5. В случае просрочки внесения оплаты по Договору в соответствии с разделом 5 настоящего Договора ответственность перед УО за просрочку оплаты или неоплату наступает у Собственника индивидуально по каждому отдельному жилому или нежилому помещению. В случае несвоевременной и не в полном объеме оплаты по Договору УО оформляет документы и взыскивает в судебном порядке задолженность по оплате по Договору по каждому помещению отдельно.

Собственник обязан уплатить УО пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

6.6. Собственник, допустивший самовольное переустройство и перепланировку (реконструкцию) жилого помещения, несет ответственность в установленном законом порядке.

6.7. УО не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, в случаях:

- противоправных действий (бездействий) Собственников и (или) членов их семьи, а также иных третьих лиц;
- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине УО и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- использования Собственником общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечения Собственником своих обязательств, установленных настоящим Договором.

- при возникновении повреждения на индивидуальном (внутриквартирном) имуществе, в т.ч. на радиаторах отопления, при отсутствии запирающих устройств, вызвавшего порчу имущества собственника либо третьих лиц.

6.8. УО не несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества, если Собственниками помещений не профинансировано его содержание и ремонт.

6.9. УО не отвечает по обязательствам Собственника. Собственник не отвечает по обязательствам УО, которые возникли не по поручению Собственника.

6.10. В случае, если настоящий Договор был утвержден на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома одновременно с выбором УО в качестве таковой, УО не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента вступления настоящего Договора в юридическую силу.

7. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор).

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: природных, стихийных явлений (землетрясения, наводнения и т.п.), действия непреодолимых внешних факторов (действия органов государственной власти и местного самоуправления, военные действия) на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

7.2. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении или прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов. На период действия обстоятельств непреодолимой силы продолжительностью до 1 (одного) месяца действие настоящего Договора приостанавливается.

7.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

7.4. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 1 (одного) месяца, настоящий Договор может быть досрочно прекращен в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон по истечении 15 (пятнадцати) календарных дней со дня получения другой Стороной уведомления о досрочном прекращении настоящего Договора.

8. Срок действия Договора, его дополнение и изменение.

8.1. Настоящий Договор вступает в юридическую силу с момента подписания и распространяет свое действие на отношения сторон возникших с 2016года

8.2. Срок действия Договора - 1 год .

8.3. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

8.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору утверждаются решением общего собрания собственников помещений и осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются Сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9. Расторжение Договора.

9.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

9.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложения соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в МКД решения о выборе иного способа управления, о чем УО должна быть предупреждена не позже чем за один месяц до прекращения настоящего договора путем предоставления ей заверенной копии протокола решения общего собрания и иных документов, подтверждающих правомерность принятого решения, договор не может быть расторгнут собственниками в случае, если управляющая организация выполнила свои обязательства по управлению МКД

- принятия общим собранием собственников помещений в МКД решения об отказе от исполнения настоящего Договора, если управляющая организация не выполняет условий Договора. При этом обязательно предоставляются доказательства существенного нарушения условий Договора, а также документы, подтверждающие правомерность принятого общим собранием решения – заверенную копию Протокола общего собрания, оформленных в письменной форме решений собственников, реестра участвующих в голосовании собственников;

б) по инициативе Управляющей организации, о чём Собственник должен быть предупрежден не позже, чем за два месяца до расторжения настоящего договора в случае если:

- МКД окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые УО не отвечает;

- собственники помещений в МКД на общем собрании приняли условия договора управления МКД, которые оказались неприемлемыми для УО

- собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору.

9.1.2. По соглашению сторон.

9.1.3. В судебном порядке по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

9.1.4. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, продолжающихся более 2 месяцев подряд.

9.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.3. Настоящий Договор в случае его расторжения в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через один месяц с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случаев смерти Собственника - физического лица или ликвидации УО.

9.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате выполненных во время действия настоящего Договора УО работ и услуг.

9.5. В случае, если платежи собственников не покрывают расходы УО, понесенные в связи с исполнением Договора, а также инвестиционную составляющую, внесенную УО, она вправе доначислить и взыскать с собственников соответствующие расходы, при согласовании с собственниками.

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

9.7. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения настоящего Договора.

9.8. В случае расторжения Договора по решению общего собрания собственников помещений Управляющая организация предоставляет собственникам отчет о выполненных работах, собственники получают отчет и в течении трех месяцев в случае наличия задолженности перед УК выплачивают такую задолженность.

9.9. Если после заключения Договора будет принят закон или иной нормативно-правовой акт, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, то применению подлежат правила, содержащиеся в принятом законе или ином нормативно-правовом акте, а настоящий Договор должен быть приведен в соответствие с ним, при этом УК обязана известить об этом собственника за 30 дней.

10. Прочие условия.

10.1. Контроль Собственниками деятельности УО осуществляется путем:

- подписания уполномоченным общим собранием Собственников помещений в МКД лицом актов выполненных работ и оказанных услуг;
- предоставления УО отчетности по взятым обязательствам в течение первого квартала года, следующего за отчетным;
- участия уполномоченного общим собранием Собственников лица в осмотрах общего имущества, составлении дефектной ведомости по результатам такого осмотра, подготовке перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов..

10.2. Претензии могут быть предъявлены Собственником в срок, предусмотренный законодательством РФ. При этом к претензии прилагаются обосновывающие ее документы.

10.3. Любое требование, уведомление или иное сообщение (обращение), направляемое Сторонами друг другу по настоящему Договору, считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посылным, заказным письмом, телефаксом, телеграммой по адресу, указанному в настоящем Договоре. При передаче обращения по факсу требуется предоставление оригинала в течение 1 рабочего дня.

10.4. Сторона по настоящему Договору, получившая обращение другой Стороны по поводу неисполнения настоящего Договора, обязана рассмотреть его и дать письменный ответ другой Стороне в течение 10 дней с момента получения указанного сообщения.

10.5. Данный договор может быть подписан с использованием факсимильной подписи.

10.6. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

10.7. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

10.8. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у Собственника, второй – у Управляющей организации.

10.9. Приложения к настоящему Договору, являются его неотъемлемой частью.

10.10. Данный Договор отменяет все предыдущие договоры и дополнительные соглашения, заключенные с Собственником по управлению многоквартирным домом.

11. Реквизиты Сторон.

| Собственник | Управляющая организация |
|---|--|
| _____ (Ф.И.О. и д.р./наименование собственника) | ООО УК «МАРАТ» юрид. адрес г. Керчь, ул. Свердлова 21 оф.2 |
| _____ (удостоверение личности, серия и №, когда и кем выдано) | факт. адрес :г. Керчь, ул. Орджоникидзе,12 оф.2 |
| _____ _____ _____ (адрес места регистрации) | ИНН/КПП 9111015665/911101001 ОГРН 1159102070368 |
| конт. тел. _____ | Директор _____ (_____) М.П. |
| _____ (_____) | |