**ДОГОВОР**

**управления многоквартирным домом**

г.о.г. Бор, Нижегородская область «\_\_\_» \_\_\_\_2014 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Фрегат»**, именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Тихонова М.С., действующего на основании Устава общества с одной стороны и Веревкина Клавдия Семеновна, именуемая в дальнейшем «Собственник» жилого помещения расположенного по адресу: Нижегородская область, Борский район, пос. ППК, ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом.№ **\_\_\_ кв \_\_\_,** площадью \_\_\_\_\_\_ кв.м., принадлежащего Собственнику на праве собственности согласно \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(указать правоустанавливающий документ (наименование, № и дату выдачи),

подтверждающий право собственности на жилое помещение)

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

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Договор заключен на основании протокола общего собрания собственников многоквартирного дома № \_-------------------\_ г.о.г. Бор, Нижегородской области от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2014 г. о выборе способа управления домом управляющей организацией ООО «Фрегат г.Бор Нижегородской области.

1.2. Условия Договора являются обязательными для Сторон и одинаковыми для всех Собственников.

1.3. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ и иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными правовыми актами Нижегородской области и городского округа город Бор Нижегородской области.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Цель Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и земельного участка, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объектами, а также организация предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме.

2.2. Состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние указаны в **Приложении №1** к Договору.

**2.3. Функциями Управляющей организации по объекту управления являются:**

2.3.1. Выполнение работ и оказание услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома;

2.3.2. Организация предоставления коммунальных услуг надлежащего качества Собственникам помещений в многоквартирном доме;

2.3.3. Представление интересов Собственников по общему имуществу дома во всех инстанциях;

2.3.4. Заключение хозяйственных и прочих договоров в пределах полномочий, определенных Договором, не нарушающих имущественные интересы Собственников помещений дома;

2.3.5. В пределах полномочий, определенных Договором, рассмотрение жалоб, заявлений, претензий, принятие по ним решений и дача ответов;

2.3.6. В установленном законодательством порядке ведение технической, эксплуатационной, финансовой, бухгалтерской документации по дому, предоставление статистической отчетности;

2.3.7. Консолидация всех финансовых средств из всех источников, поступающих на производство работ, предоставление услуг по предмету Договора, их использование по прямому назначению в рамках Договора;

2.3.8. Осуществление иной деятельности, направленной на цели управления многоквартирным домом.

2.4. Управляющая организация в соответствии с **Приложением № 2** (перечень обязательных работ) к Договору обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями и целями Договора.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, указанные в**Приложении 2** к Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Осуществлять контроль за предоставлением коммунальных услуг Собственнику помещений в многоквартирном доме надлежащего качества и в необходимых объемах в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, в том числе:

а) холодное водоснабжение;

б) водоотведение;

в) электроснабжение.

Для этого от своего имени, в интересах собственников помещений дома заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями.

3.1.4. Самостоятельно или с привлечением других лиц обслуживать внутридомовые инженерные системы, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги.

3.1.5 Информировать Собственников помещений о заключении указанных в подп. 3.1.3 Договора условиях и порядке оплаты коммунальных услуг и иных услуг.

3.1.6. Принимать от собственников помещений плату за содержание и ремонт жилого помещения , а также плату за коммунальные услуги.

3.1.7. 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, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации.

3.1.8. При временном отсутствии потребителей коммунальных услуг в жилом помещении осуществлять перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации.

3.1.9. Своевременно информировать собственника помещения в многоквартирном доме, о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, чем предусмотрено Договором, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, на первых этажах подъездов.

3.1.10. Информировать в письменной форме собственников помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения 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.

3.1.11. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных Договором, уведомить собственника помещения в многоквартирном доме, о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, на первых этажах подъездов. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.12. Представлять собственнику помещения в многоквартирном доме платежные документы не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

3.1.13. Производить по требованию собственника помещения в многоквартирном доме сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платежей.

3.1.14. По требованию собственника помещения в доме выдавать в день обращения справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.15 При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно, в течение последней недели месяца, снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета. По требованию потребителя в течение одного рабочего дня, следующего за днем обращения, представить потребителю указанный журнал.

3.1.16. Представлять интересы собственника помещения на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по Договору.

3.1.17. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую собственнику помещения в доме, без его письменного разрешения, за исключением информации, передаваемой в рамках исполнения Договора управления.

3.1.18. Представлять собственнику помещения по его запросу документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества, предоставления коммунальных услуг.

3.1.19. Обеспечить собственника помещения в многоквартирном доме, информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах.

3.1.20. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки собственника помещения в многоквартирном доме, в сроки, установленные жилищным законодательством.

3.1.21. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, таких как залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.22. На основании заявления собственника помещения в многоквартирном доме, направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению(ям) собственника.

3.1.23. Акт об устранении недостатков предоставления коммунальных услуг оформляется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.24. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от собственника помещения, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию собственника помещения знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.25. Вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) собственника помещения в доме на режим и качество предоставления коммунальных услуг, учет их исполнения.

3.1.26. Информировать собственника помещения в доме в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома (в случае его личного обращения – немедленно), о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг.

3.1.27. Информировать собственника помещения о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 5 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.28. По требованию собственника направлять своего представителя для выяснения причин не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг;

3.1.29. Не позднее 3-х дней до проведения плановых работ внутри жилого помещения согласовать с собственником время доступа в это помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри жилого помещения, в котором указываются:

предполагаемые дата и время проведения работ;

номер телефона, по которому потребитель вправе согласовать иную дату и время проведения работ;

вид работ, который будет проводиться;

сроки проведения работ;

должность, фамилия, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

3.1.30. Представлять собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора.

3.1.31. За 30 дней до окончания срока действия Договора представить собственнику помещений отчет о выполнении условий Договора, передать техническую документацию, на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации или уполномоченному органу местного самоуправления.

3.1.32. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

**3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

3.2.2. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных задолженность по платежам и ущерб, причиненный несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.3. Представлять интересы собственника помещений многоквартирного дома, связанные с содержанием и ремонтом многоквартирного дома, предоставлением коммунальных услуг в отношениях с третьими лицами.

3.2.4. Требовать допуска в заранее согласованное собственником помещений время в занимаемое им жилое помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.5. Требовать от собственника жилого помещения полного возмещения убытков в случае невыполнения собственником обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей Управляющей организации.

3.2.6.В заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

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

3.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

**3.3. Собственник жилого помещения в многоквартирном доме обязан:**

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги в соответствии с выставленными платежными документами. Своевременно представлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещениями.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения.

3.3.3. Собственник обязан соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов;

в) самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;

г) самовольно не нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;

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

е) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

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

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

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 до 7.00 (при производстве ремонтных работ с 8.00 до 20.00);

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

3.3.4. При проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 Договора. Не складировать эти отходы у контейнерной площадки.

3.3.5. Представлять Управляющей организации в течение десяти рабочих дней сведения:

о заключенных договорах купли-продажи, найма и др., по которым обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги возложена на собственника (нанимателя) полностью или частично с указанием Ф.И.О., с приложением копии правоустанавливающих документов.

Об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с органами социальной защиты населения;

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение 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 работников аварийных служб – в любое время.

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

3.3.8. Использовать коллективные (общедомовые), общие (квартирные) или индивидуальные приборы учета, внесенные в государственный реестр средств измерений.

3.3.9. Обеспечить сохранность пломб на коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в жилом помещении.

Обеспечить допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета в заранее согласованное с Управляющей организацией время (не чаще 1 раза в 6 месяцев).

Передавать показания по индивидуальным приборам учета коммунальных ресурсов в Управляющую компанию не позднее 25 числа текущего месяца.

3.3.12. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

**3.4. Собственник жилого помещения в многоквартирном доме вправе:**

3.4.1. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

3.4.2. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг (лично или через своего представителя).

3.4.3. Получать от Управляющей организации акт о не предоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

3.4.4. Получать от Управляющей организации информацию об объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты.

3.4.5. Полностью или частично быть освобожденным от оплаты коммунальных услуг в период временного отсутствия по месту постоянного жительства.

3.4.6. Требовать предъявления уполномоченным представителем Управляющей организации документов, подтверждающих их полномочия.

3.4.7. Требовать перерасчета 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.

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

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

3.4.10. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении Договора.

3.4.11. Пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с его назначением.

3.4.12. Осуществлять контроль за соблюдением Управляющей организацией условий Договора.

* + 1. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

**4. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА**

**СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ**

4.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, стоимости предоставленных коммунальных услуг .

4.2.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на момент подписания Договора устанавливается в зависимости от цены Договора в размере:

**с \_\_\_\_\_\_\_\_.2014 г. по \_\_\_\_\_\_\_\_.2015 г рублей копеек** (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) в месяц за один кв. м общей площади помещения(й) собственника.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными 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, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

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

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.8. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится в установленные Договором сроки на основании платежных документов, представляемых Управляющей организацией. В случае представления платежных документов позднее даты, определенной в п. 3.1.12Договора, плата за содержание и ремонт жилого может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится Управляющей организации на расчетный (лицевой) счет, указанный в платежном документе.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги вносится лицами, обязанными вносить такую плату в соответствии с жилищным законодательством и Договором в Управляющую организацию, в том числе через ее платежных агентов.

При приеме платы по Договору банками и платежными системами с плательщика гражданина взимается комиссионное вознаграждение. Внесение платы в кассу Управляющей организации или ее платежному агенту, осуществляется плательщиками без уплаты комиссии.

4.12. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и за отопление.

4.13. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.14. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

4.16. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные Договором (**Приложение № 2)**, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности сторон.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также предоставления коммунальных услуг по Договору ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения. По желанию плательщика (собственника, лица, пользующегося жилым помещением) неустойка может быть зачтена в счет будущих платежей, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги лица, обязанные вносить такую плату в соответствии с жилищным законодательством и Договором, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и Договором.

5.4. Собственник помещения несет ответственность за своевременность и полноту внесения платежей за содержание и ремонт жилого помещения, а также за коммунальные услуги нанимателем, арендатором принадлежащего ему помещения.

* 1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственника в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

**6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ ДОГОВОРА.**

**ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТОВ НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ**

**ДОГОВОРА И ПРИЧИНЕНИЯ ВРЕДА**

6.1. Собственник вправе осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации по исполнению Договора лично либо через доверенных лиц посредством участия:

- в осмотрах (измерениях, испытаниях) общего имущества в многоквартирном доме;

- в проверках технического состояния многоквартирного дома и инженерного оборудования;

- в профилактическом осмотре кровель и подвалов с целью подготовки предложений по их ремонту;

- в приемке всех видов работ;

- в приемке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по Договору.

Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по Договору сторонние организации, специалистов, экспертов, имеющих соответствующие лицензии, квалификацию оформленное в письменном виде.

6.2. Помимо указанных выше действий Собственник вправе обращаться с жалобами, претензиями и прочими заявлениями об устранении недостатков в органы, осуществляющие муниципальный жилищный контроль и государственный жилищный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствию установленным требованиям, для административного воздействия, а также обращаться в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.3. В случаях нарушения условий Договора Сторонами, а также в случаях причинения вреда имуществу Собственника или общему имуществу в многоквартирном доме неправомерными действиями Управляющей организации, по требованию любой из Сторон Договора составляется акт, а также дефектная ведомость.

6.4. Акт подписывается комиссией, состоящей из трех человек, в том числе представителя Управляющей организации (обязательно). О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составления акта извещаются все заинтересованные лица: собственник (член семьи собственника), имуществу которого причинен вред, лицо, виновное в причинении вреда (в том числе представитель подрядной организации), и другие лица. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 7.00) с момента извещения лица, виновные в причинении вреда, не прибыли для составления акта или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, осмотр и составление акта производятся в их отсутствие.

6.5. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, описание причиненного вреда имуществу (допускаются фото- или видеосъемка); разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц.

Акт составляется комиссией в трех экземплярах. Один экземпляр акта вручается причинителю вреда под расписку, второй – лицу, которому причинен вред, третий остается в Управляющей организации.

**7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Изменение и (или) расторжение Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским и жилищным законодательством.

7.2. Договор может быть расторгнут:

7.2.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- невыполнения условий Договора Управляющей организацией

- при переходе многоквартирных (ого) домов (а) в управление другой управляющей компании по результатам открытого конкурса.

-введение в отношении Управляющей организации любой из процедур банкротства

б) по инициативе Управляющей организации в случае:

- когда неполное внесение плательщиками платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением плательщиками платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности плательщиков по внесению платы по Договору за последние 6 календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за один месяц.

7.2.2. По соглашению Сторон.

7.2.3. В судебном порядке в соответствии с нормами гражданского законодательства.

7.2.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.2.5. В связи с окончанием срока действия Договора.

7.3. Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через один месяц с момента направления другой Стороне письменного заявления.

7.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в Договоре, Управляющая организация одновременно должна уведомить органы местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений.

В случае переплаты плательщиками средств за услуги по Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить их о сумме переплаты. Получить от плательщика распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет в течение 1 месяца со дня расторжения Договора

В случае недоплаты Собственником (нанимателем) средств за услуги по Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника (нанимателя) о сумме недоплаты. Собственник (наниматель) перечисляет недополученные Управляющей организацией средства на ее расчетный счет в течение 1 месяца со дня расторжения Договора.

**8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

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.

**9. ФОРС-МАЖОР**

9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с 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. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

10.1. Договор заключен сроком до ------------------года, и вступает в силу с «-» -------- 2014 года.

10.2. Договор может быть продлен на 3 месяца, если:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

- товарищество собственников жилья, либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы (в соответствии со ст. 114 ЖК РФ) на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

10.3. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на ---- страницах и содержит -- приложения на ---- листах:

**Приложение № 1** «Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома по адресу Борский, п. ППК, ул. Садовая, д. 7».

**Приложение № 2** «Перечень обязательных работ по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Борский, п. ППК, ул. Садовая, д. 7».

**11. ПОДПИСИ СТОРОН**

**Управляющая организация: Собственник помещений**

**ООО «Фрегат» в многоквартирном доме**

Юридический адрес: Почтовый адрес:

Нижегородская область Нижегородская область

г.Бор, ул. Чугунова, д. 5, кв 37

тел. 6-16-99, факс 6-19-99

Директор

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Тихонов М.С.

мп