Договор №
управления многоквартирным домом

г. Инта « ___ » _____ 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ НОВАЯ», именуемая в дальнейшем Исполнитель в лице директора Воловника Владимира Сергеевича, действующего на основании Устава, и_____ собственник жилого помещения – квартиры № ___ (в многоквартирном доме (далее–МКД) по улице: _____, действующий на основании документа, подтверждающего право собственности _____ № _____ от ____._____._____ года, именуемый в дальнейшем «Собственник» заключили Договор управления (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1 Настоящий Договор заключен по инициативе собственников помещений на условиях, согласованных с Исполнителем, с целью Управления Многоквартирным домом, обеспечения прав Собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством Российской Федерации пределах, распоряжению Общим имуществом.

1.2 При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, федеральными законами принятыми в соответствии с Жилищным кодексом, а так же изданными в соответствии с ними указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами федеральных органов исполнительной власти, принятыми законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

2. Предмет Договора

2.1 Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме (далее МКД), предоставление иных услуг Собственнику, а так же членам семьи Собственника.

2.2 Исполнитель по заданию Собственника в течении согласованного настоящим Договором срока за оплату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также предоставлять иные услуги Собственнику в соответствии с пунктом 3.1.2., настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность. Вопросы капитального ремонта МКД регулируются в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.3 Характеристика МКД, состав и состояние общего имущества в МКД, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указанных в приложении №4 к настоящему Договору.

2.4 Исполнитель оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества Собственников помещений в МКД в границах эксплуатационной ответственности и в соответствии с перечнем работ и услуг приведенным в приложениях к настоящему Договору.

3. Права и обязанности сторон

3.1 **Собственник поручает, а Исполнитель принимает на себя следующие обязательства:**

3.1.1 Осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарных эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, решений, принятых на общих собраниях Собственников помещений в МКД, которые проводятся в порядке, установленном статьями 45-48 Жилищного кодекса Российской Федерации, и иных правовых актов.

3.1.2 Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с приложениями №3 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Исполнитель обязан устранить все выявленные недостатки.

3.1.3 Осуществлять все действия связанные с надлежащим содержанием МКД.

3.1.4 Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт общего имущества, а так же плату за управление МКД, и другие услуги. Принимать плату за вышеуказанные услуги от всех арендаторов помещений Собственников согласно платежному документу.

3.1.5 Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, устранять аварии, а так же выполнять заявки собственника, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.6 Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, исполнитель в установленные законодательством сроки обязан рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения жалобы или претензии.

3.1.7 Представлять Собственнику предложения о необходимости проведения капитального ремонта МКД, либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, порядке финансирования ремонта и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта от МКД.

3.1.8 Подготавливать предложения и экономические расчеты по планируемым работам и (или) услугам, касающимся содержания, текущего ремонта, модернизации, реконструкции общего имущества на очередной год.

Подготавливать предложения по минимизации затрат на содержание и ремонт общего имущества дома.

3.1.9 Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от ранее управляющей организации, в соответствии с перечнем вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию о сведениях, касающихся управления МКД, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.10 Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

3.1.11 Проинформировать Собственника об истечении сроков эксплуатации общего имущества.

3.1.12 Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию МКД.

3.1.13 Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению МКД в случаях и порядке, определенным законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.1.14 Обращаться в суд с заявлением в защиту прав, свобод и законных интересов Собственника, по вопросам обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан; надлежащего содержания общего имущества в МКД; предоставления коммунальных услуг собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам; осуществления иной направленной на достижение целей управления МКД деятельности. При этом представлять интересы Собственника в суде, органах государственной и муниципальной власти без специальных доверенностей, со всеми процессуальными правами и обязанностями, предусмотренными гражданским процессуальным законодательством, иными федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актам федеральных органов исполнительной власти, принятыми законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

3.1.15 Распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) с последующим использованием полученных от этого денежных средств на содержание, текущий ремонт, возмещение убытков по актам вандализма, устранения аварийных ситуаций, а так же на иные цели.

3.2 **Исполнитель вправе:**

3.2.1 Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственника и её производственных возможностей, а так же привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

3.2.2 Исполнитель вправе изменять перечень, периодичность и объемы работ и услуг для достижения максимальной эффективности обслуживания МКД.

3.2.3 В случае несоответствия данных, имеющихся у Исполнителя, информации, предоставленной Собственником, проводить перерасчет размера платы за оказываемые услуги по фактическому количеству, в соответствии с настоящим Договором.

При выявлении Исполнителем факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Исполнитель после соответствующей проверки, составлении акта и предупреждения Собственника (в течении трех рабочих дней до выставления счетов – извещений), вправе произвести расчет по количеству проживающих.

3.2.4 В соответствии с законодательством РФ порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Собственником помещения обязательств по платежам и иные убытки, причиненные Собственником помещения вследствие невыполнения или ненадлежащего выполнения своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.5 Самостоятельно определять направления деятельности для выполнения целей настоящего Договора и эффективности деятельности с учетом пожеланий Собственников помещений, закрепленных в протоколах общего собрания собственников помещений.

3.2.6 Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а так же требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и иных услуг

3.2.7 При необходимости проведения капитального ремонта Исполнитель выносит предложение о проведении капитального ремонта путем размещения информации на стендах или на рассмотрение общего собрания собственников.

3.2.8 Заключить со сторонней организацией договор на организацию начисления и сбора платежей Собственнику, уведомив о реквизитах данной организации Собственника.

3.2.9 Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в МКД, а так же иного имущества Собственника за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.10 Проводить проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, факта их наличия или отсутствия, проводить проверки достоверности представленных потребителями сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки (в случаях, когда снятие показаний таких приборов учета и распределителей осуществляют потребители).

Проверка, указанная в пункте 3.2.10 Договора, если для её проведения требуется доступ в жилое и нежилое помещение потребителя, осуществляется Исполнителем в следующем порядке: если потребитель не ответил на повторное уведомление исполнителя или 2 или более раза не допустил Исполнителя в занимаемое им жилое или нежилое помещение в согласованные потребителем дату и время и при этом в отношении потребителя, проживающего в жилом помещении, у Исполнителя отсутствует информация о его временном отсутствии в занимаемом помещении, Исполнитель составляет акт об отказе в допуске к прибору учета. Акт об отказе в допуске Исполнителя к приборам учета, расположенном в жилом или нежилом помещении потребителя, подписывается Исполнителем и потребителем, а в случае отказа потребителя (или его отсутствии на момент подписания) от подписания акта – Исполнителем и двумя незаинтересованными лицами. В акте указываются дата и время прибытия Исполнителя для проведения проверки, причины отказа потребителя в допуске Исполнителя к приборам учета (если потребитель заявил Исполнителю о таких причинах), иные сведения, свидетельствующие о действиях (бездействии) потребителя, препятствующих Исполнителю в проведении проверки. Исполнитель обязан направить заказным, почтовым отправлением, не зависимо от получения один экземпляр акта потребителю.

3.2.11 Требовать доступа в жилое или нежилое помещение Собственника в заранее согласованные с ним сроки для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, а так же для ликвидации аварий (в любое время суток).

Требовать от Собственника доступа к инженерным сетям, которые закрыты (ограничен доступ) в любой форме.

3.2.12 Осуществлять выбор подрядных и прочих организаций , а так же заключать с ними договоры от собственного имени, но за счет Собственника.

3.2.13 Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям без согласования с Собственником.

3.2.14 По решению общего собрания собственников инвестировать средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственниками.

3.2.15 Подготавливать предложения Собственнику по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение.

3.2.16 Приостанавливать или ограничивать предоставление услуг Собственнику, в случае и порядке, предусмотренных Законами и иными нормативно - правовыми актами Российской Федерации.

3.2.17 Оказывать услуги не предусмотренные настоящим Договором, которые выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

3.2.18 Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества. Использование помещений может осуществляться Исполнителем, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Исполнителем.

3.3 **Собственник обязан:**

3.3.1 Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, согласно действующему законодательству РФ и условиям настоящего Договора. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допускать нецелевое использование, соблюдать права и законные интересы соседей, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в МКД и придомовой территории. Оплачивать расходы на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, а так же потребление объемов сверх норматива.

3.3.2 В случае временного отсутствия, предоставлять Исполнителю информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в его помещение на случай устранения аварийных ситуаций.

3.3.3 Предоставить Исполнителю копию свидетельства о регистрации права собственности на помещения или иные основания пользования помещением.

3.3.4 Соблюдать правила содержания домашних животных. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно – гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

3.3.5 Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств.

3.3.6 Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничной клетке и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрывоопасные и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесение различных надписей и рисунков в местах общего пользования.

3.3.7 Не допускать выполнение работ или совершение иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций МКД, загрязнению придомовой территории.

3.3.8 При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а так же при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно – диспетчерскую службу Исполнителя или в иную службу указанную Исполнителем, а при наличии возможности принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

3.3.9 При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушение целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно – диспетчерскую службу Исполнителя или в иную службу, указанную Исполнителем.

3.3.10 Своевременно и полностью вносить плату за помещение и оказываемые услуги с учетом всех пользователей услугами, установленные по решению общего собрания собственников помещений МКД, принятые в соответствии с действующим законодательством. Своевременно предоставлять Исполнителю документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.11 Соблюдать следующие требования:

- не производить перенос инженерных сетей и коммуникаций;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- не использовать теплоноситель и системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкции строения, не производить переустройство или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- не допускать производство в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества МКД;
- не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

- не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования Исполнителя;
- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы.
- не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и планировке помещений оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.12 Собственник обязан присутствовать на ежегодных очередных собраниях собственников.

3.3.13 В соответствии со ст.161.1. ЖК РФ собственники обязаны создать совет многоквартирного дома, и избрать председателя совета многоквартирного дома, чьи обязанности определены Жилищным Кодексом РФ (в соответствии с Приложением №5 к настоящему Договору).

3.3.14 Предоставлять Исполнителю в течение 10 рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства;
- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы исполнителю за содержание и ремонт общего имущества в МКД, а так же за иные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием ФИО ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды);
- о смене ответственного нанимателя или арендатора;
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а так же о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и иных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Исполнителя с городским центром жилищных субсидий.

3.3.15 Допускать представителей Исполнителя (в т.ч. работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое в жилое и не жилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Исполнителем время, но не чаще 1 раза в три месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнением необходимых ремонтных работ – по мере необходимости, для ликвидации в любое время.

3.3.16 В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшую поверку, нести ответственность за сохранность и работоспособность таких приборов учета.

3.3.17 При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать их Исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 25 числа текущего месяца.

3.3.18 Содействовать Исполнителю в работе в пределах, отнесенных к компетенции Собственника.

3.3.19 Приглашать представителя Управляющей компании на общее собрание собственников помещений в качестве участника.

3.3.20 Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

3.4 **Собственник имеет право:**

3.4.1 Осуществлять контроль над выполнение Исполнителем его обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества МКД, присутствовать при выполнении работ и оказания услуг Исполнителем, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2 Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и (или) невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с п. 4 настоящего Договора.

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

3.4.4 Требовать от Исполнителя возмещения убытков, причиненных в следствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Исполнителем своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.5 Требовать от Исполнителя ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.6 Реализовывать иные права предусмотренные действующим законодательством. По согласованию с исполнителем Собственники могут погасить имеющуюся задолженность по внесению платы, работами по благоустройству территории, прилегающей к МКД, а так же другими работами.

3.4.7 Требовать от Исполнителя по заявлению зафиксированному в любой форме, доступ к инженерным сетям, которые закрыты.

4. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок её внесения

4.1 Размер платы Собственника за содержание общего имущества в МКД устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД, пропорционально размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику помещению согласно ст.249, 289 ГКРФ и ст. 37, 39 ЖКРФ.

Размер платы для собственника устанавливается:

- на общем собрании Собственников помещений на срок не менее чем на 1 год с учетом предложений Исполнителя за 1 кв. метр в месяц;

4.2 Цена договора определяется общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в год, определяется решением общего собрания собственников помещений в МКД, приведенной в приложениях №2 к настоящему Договору.

Цена договора после его заключения подлежит изменению в случае изменения тарифов:

- на коммунальные услуги органом исполнительной власти Республики Коми или органами местного самоуправления, уполномоченным в области государственного регулирования и установления тарифов;
- на жилищные услуги органом исполнительной власти Республики Коми, уполномоченным в области государственного регулирования и установления тарифов или органами местного самоуправления, в случаях изменения нормативов потребления и тарифов для населения;

4.3 Изменения считаются внесенными в настоящий Договор и согласованными с момента введения новых тарифов. Окончательная цена Договора определяется по тарифам, сложившимся в течение срока его действия.

4.4 Информацию об изменении нормативов, тарифов Собственник, наниматель получают самостоятельно через средства массовой информации или непосредственно у Управляющей компании через расчеты на оплату.

4.5 Плата за услуги по управлению МКД входит в плату за содержание и ремонт общего имущества дома.

4.6 Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за помещение и отопление.

4.7 Плата за содержание и ремонт общего имущества МКД и иные услуги вносится до 25 числа месяца следующего за расчетным на основании платежных документов, предоставляемых Исполнителем до 10 числа месяца следующего за расчетным. В выставляемом Исполнителем платежном документе указывается: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих граждан; объем (количество) потребленных услуг; установленные тарифы на оказываемые услуги; размер платы за содержание и ремонт общего имущества МКД, с учетом исполнения условий настоящего Договора; сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате общего имущества МКД за предыдущие периоды. В платежном документе так же указывается дата создания платежного документа.

4.8 В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающих установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и (или) работ в МКД, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными Правительством Российской Федерации. В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении Собственника.

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

4.10 В случае изменения в установленном порядке тарифов на оказываемые услуги Исполнитель применяет новые тарифы со дня вступления в силу нормативных правовых актов, принятых в соответствии с действующим законодательством.

4.11 При возникновении обстоятельств невозможности выполнения Плана мероприятий из-за установленного размера платы за услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома Исполнитель вносит на общее собрание собственников помещений предложения по увеличению размера платы, по сокращению Плана мероприятий и иные предложения, направленные на своевременное решение вопросов выполнения мероприятий на год.

5. Ответственность сторон

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

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в МКД Сторонами подписывается схема разграничения ответственности сторон приложение № 6.

5.2 Собственники несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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

5.4 В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества, а так же за оказываемые услуги Собственник обязан уплатить Исполнителю пени в размере и в порядке, установленными частью 14 ст. 155 ЖКРФ и настоящим Договором.

5.5 Исполнитель не несет ответственность:

- по обязательствам собственников помещений, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт общего имущества, а так же оказываемые услуги;
- за противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- за использование Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- за не исполнение Собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором;
- при возникновении аварий, произошедших не по вине Исполнителя и при невозможности предусмотреть или устранить причины вызывающие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего Договора;
- за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт;
- за ущерб, который возникает для собственников из-за недостатка средств на содержание общего имущества в МКД и (или) ремонт общего имущества МКД;
- в случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества МКД, указанного в приложении № 4 к настоящему Договору, исполнитель не несет ответственности за качество оказываемых услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качества услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

5.6 Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающее невозможным их выполнение;
- их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются : стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

5.7 Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону.

6. Контроль за исполнением настоящего Договора, отчет Исполнителя о выполненных работах

6.1 Исполнитель размещает на сайтах отчет о выполнении договора управления за предыдущий год в течение первого квартала текущего года.

6.2 Исполнитель отвечает перед Собственниками за нарушения своих обязательств, принятых по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством России и настоящим Договором.

6.3 Собственники помещений несут ответственность за не надлежащую эксплуатацию общего имущества МКД, в соответствии с действующим законодательством России.

6.4 Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнение услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД и (или) предоставление иных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а так же причинения вреда имуществу собственника и (или) общему имущества МКД;
- неправомерных действий собственника.

6.4.1 Указанный Акт является основанием для применения к сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

6.4.2 Составление Акта осуществляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту составляется дефектная ведомость. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Исполнителя, Собственника, а так же при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.4.3 Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда имуществу Собственника, описание (при наличии возможностей их фотографирования или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника.

6.4.4 Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседи), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1 Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

7.2 Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке не ранее двух лет с момента заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством по инициативе общего собрания собственников помещения МКД в случае несоблюдения Исполнителем своих обязанностей и финансовой несостоятельности с обязательным уведомлением об этом Собственников помещений не позднее, чем за 30 дней;
- в одностороннем порядке по инициативе Исполнителя с обязательным уведомлением об этом Собственников помещений не позднее, чем за 30 дней либо если МКД в силу обстоятельств , за который Исполнитель не отвечает, окажется в состоянии, непригодным для использования по назначению;
- по соглашению Сторон: в связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать; вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с разделом № 9 настоящего Договора.
- в случае ликвидации Исполнителя или реорганизации, если не определен его правопреемник, в случае процедуры банкротства предприятия.

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

7.4 Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Исполнителем и Собственником.

7.5 Расторжение договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Исполнителем затрат (услуг, работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для не исполнения Исполнителем оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

8. Организация общего собрания

8.1 Организация ежегодного общего собрания собственников помещений проводится в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.2 Внеочередное общее собрание может проводиться как по инициативе Собственника помещения, так и по инициативе Исполнителя. Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет организатор его созыва.

8.3 Документация по проведению общих собраний собственников находится на ответственном хранении Исполнителя.

8.4 Собственник обязан предоставить Исполнителю копию свидетельства о регистрации права собственности на помещения или иные основания пользования помещением**.**

8.5 Извещение собственников помещений о проведении общих собраний МКД и их результатов путем вывешивания объявлений на информационных стендах в подъездах или иными способами , согласно п. 4 ст. 45 ЖК РФ.

9. Особые условия

9.1 Исполнитель не исполнивший либо ненадлежащим образом исполнивший обязательства в соответствии с настоящим договором, несет ответственность, если не докажет что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и не предотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независящие от сторон обстоятельства.

9.2 Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более трех 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 Настоящий Договор считается заключенным с момента его акцептования (утверждения) заказчиками на общем собрании собственников помещений МКД, вступает в силу с момента подписания настоящего Договора сроком на 5 лет.

10.2 При отсутствии письменного отказа одной из сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за один месяц до его окончания настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

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

11. Адреса и реквизиты сторон

Собственник	**Исполнитель**
Ф.И.О. Собственника _____ Адрес: 169840,Республика Коми, г. Инта, ул. _____ дом _____ кв. _____ Паспортные данные (для Собственников граждан): Паспорт серии _____ № _____ выдан: _____ _____ Собственник: _____ _____ (подпись) (расшифровка)	ООО УК НОВАЯ Юридический адрес: 169840, Республика Коми, г. Инта, ул. Мира, дом 47, кв. 53 Фактический адрес: 169840, Республика Коми, Г. Инта, ОГРН 1171101000740 ИНН/КПП 1104014320/110401001 р/сч 40702810728000002023 КОМИ ОТДЕЛЕНИЕ №8617 ПАО СБЕРБАНК Г.СЫКТЫВКАР к/сч 30101810400000000640; БИК 048702640 ОКПО 6498314 Директор: _____ В.С.Воловник (подпись) (расшифровка)