

Договор № _____
управления многоквартирным домом

г. Черногорск

« _____ » _____ 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Тёплый дом» ИНН 1903016758, КПП 1900301001 именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора Рогожина Сергея Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Собственники помещений в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Республика Хакасия, г. Черногорск, улица _____, дом № _____, именуемые в дальнейшем «Собственники», согласно реестра собственников помещений (Приложение № 2 к Договору) с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме форме очного собрания/заочного голосования, согласно протокола от « _____ » _____ 201 ____ г. № б/н и хранящегося в ООО «УК «Тёплый дом».

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

1.4. Исполнитель по заданию Собственников в соответствии с приложениями к настоящему договору, указанными в разделе 12, за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а именно:

- оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД в порядке, установленном в разделе 4.1. Договора;

- предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме в порядке, установленном в разделе 4.2. Договора;

- осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность в порядке, установленном в разделе 4.3. Договора.

Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором и требованиями действующего законодательства.

1.5. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется обслуживание и текущий ремонт, и его состояние указаны в Приложении № 4 к настоящему договору.

1.6. Основные характеристики многоквартирного дома на момент заключения Договора и границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации при исполнении Договора приведены в Приложении № 3 к Договору.

1.7. Содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, исходя из его технического состояния и задания собственников помещений, осуществляется по Договору в целях сохранения многоквартирного дома в существующем состоянии, отвечающем требованиям надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

1.8. Информация об Исполнителе, в т.ч. о его службах, контактных телефонах, режиме работы и другой, включая информацию об территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства, приведённая в Приложении № 1 к Договору, размещается на информационном стенде в офисе и на сайте в сети Интернет организации.

1.9. Информация о всех собственниках помещений в многоквартирном доме составляется Исполнителем на дату заключения договора по форме, приведённой в Приложении № 2 к Договору, (Реестр собственников помещений).

Актуализация указанной информации (фиксация сведений о новых собственниках помещений, о смене собственников, о прекращении права собственности на помещения и т.п.), осуществляется Исполнителем путем ведения аналогичного реестра, включающего в себя необходимую информацию, но не являющегося неотъемлемой частью Договора.

2. Сроки начала и окончания деятельности по управлению, содержанию и текущему ремонту МКД по Договору.

2.1. Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами. При этом собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений, выступают в качестве Стороны Договора. Порядок подписания Договора и условия хранения Договора установлены в п. 12.1. Договора.

2.2. Договор заключён на срок до 31 декабря 2015 года. Дата начала выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома устанавливается с

2.3. Если ни одна из сторон не заявит о расторжении договора не позднее чем за 5 календарных дней до истечения срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким Договором.

2.4. Исполнитель прекращает деятельность по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с даты расторжения Договора.

3. Порядок взаимодействия собственников помещений и обслуживающей организации при осуществлении деятельности по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД

3.1. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами Республики Хакасия.

3.2. Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с обслуживанием многоквартирного дома документов, которые подлежат для целей исполнения Договора, приведен в Приложении № 11.

3.3. Состав информации, связанной с исполнением Договора, порядок, случаи, форма и сроки её предоставления Исполнителем собственникам помещений должен соответствовать утверждённому постановлением Правительства РФ № 731 «Стандарту раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» и указан в Приложении № 5 Договора.

3.4. Собственники помещений в целях взаимодействия с Исполнителем по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества МКД определяют уполномоченных лиц – Совет МКД, Председателя Совета МКД.

3.5. Исполнитель в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объём указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства, установлены в Приложении № 7 к Договору и доводятся до сведения собственников помещений путем их уведомления в порядке, указанном в Приложении № 5 к Договору.

3.6. Требования к пользователям помещений в многоквартирном доме по соблюдению правил пользования помещениями, а также собственникам помещений, предоставляющим принадлежащие им помещения по договору социального найма и найма или другим лицам по договору аренды или безвозмездного пользования, обеспечивающие исполнение условий Договора, приведены в Приложении № 6 к Договору.

3.7. Привлечение Исполнителем для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Исполнителем самостоятельно, в объёмах согласованных с Советом МКД, приведенном в Приложении № 6, а также по решению собрания собственников помещений в МКД.

3.8. Контроль за деятельностью Исполнителя в части исполнения Договора осуществляется собственниками помещений и уполномоченными лицами в порядке, установленном в Приложении № 10 к Договору.

3.9. Исполнитель предоставляет собственникам помещений ежегодный отчёт о выполнении условий Договора путём его размещения в порядке и в сроки, установленные в Приложении № 5 к Договору. Отчёт Исполнителя составляется по форме, приведенной в Приложении № 12 к Договору.

3.10. Исполнитель ежемесячно, за прошедший месяц, представляет Председателю Совета дома сведения о фактических выполненных работах и услугах по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

4. Порядок осуществления деятельности по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома

4.1. Порядок выполнения работ и оказания услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, порядок их приемки

4.1.1. Перечень выполняемых Исполнителем работ и оказываемых услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества (далее – Перечень работ, услуг) на весь период действия Договора приведен в Приложении № 9 к Договору и включает:

- Перечень минимально необходимых работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества;

- Работы, выходящие за рамки перечня минимально необходимых работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества (работы, создающие комфортные условия проживания) по согласованию с Председателем Совета МКД или по решению собрания собственников помещений МКД.

4.1.2. Периодичность и сроки выполнения работ, оказания услуг (далее - график выполнения работ, оказания услуг), включенных в Перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества (Приложение № 9), включаются в указанный Перечень и согласовываются Сторонами при заключении Договора.

4.1.3. На каждый год действия Договора, начиная со второго, при условии его дальнейшей пролонгации Сторонами, Исполнитель не позднее, чем за месяц до окончания каждого года действия Договора, составляет аналогичный приведенному в Приложении № 9 Перечень работ, услуг с указанием их стоимости, определяемой с учетом п.5.3. Договора, информации о размере платы, определяемом с учетом п. 7.1. Договора, а также периодичности и сроков выполнения работ, оказания услуг. Указанный Перечень выполняемых Исполнителем работ, услуг подлежит принятию его собранием собственников МКД и подписанию Председателем Совета МКД (уполномоченным лицом МКД) и Исполнителем до начала каждого года действия Договора, составляется в двух экземплярах, один из которых хранится у Исполнителя, а второй – в месте хранения Договора, указанном в п. 12.1. Договора. В случае если собственники не приняли такое решение, то Исполнитель руководствуется Приложением № 9 которое собственники утвердили ранее.

4.1.4. Порядок изменения Перечня работ, услуг, в т.ч. включение в Договор Перечня работ по установке общедомовых приборов учета, а также порядок изменения графика выполнения и оказания работ, услуг устанавливаются в Приложении № 8 к Договору.

Перечень минимально необходимых работ, услуг для обеспечения надлежащего содержания общего имущества устанавливается Исполнителем на основании Постановления № 290 Правительства РФ от 03.04.2013.

В случае не принятия ежегодным собранием собственников МКД отдельных работ, услуг перечня минимально необходимых работ, услуг и размеров платы по содержанию и ремонту общего имущества, Исполнитель не несет ответственности за несоблюдение требований надлежащего содержания общего имущества МКД в части не принятых работ, услуг минимального перечня.

4.1.5. Непредвиденные работы, услуги, которые возникли в период действия Договора решаются исполнителем и Председателем Совета МКД по дополнительному соглашению.

4.1.6. Приемка выполненных Исполнителем работ, включенных в Перечень работ, услуг, неотложных непредвиденных работ, а также работ, выполненных по предписаниям государственных органов, решениям судебных органов, осуществляется Советом МКД или Председателем Совета МКД.

Совет МКД, Председатель Совета МКД в течение 2 рабочих дней после получения информации (уведомления) Исполнителем о готовности работ в порядке, указанном в Приложении № 5 к Договору, обязаны приступить к приемке выполненных работ.

Сдача-приемка выполненных работ, оказанных услуг удостоверяется актами выполненных работ, подписанными Исполнителем и Председателем Совета МКД, принимающим работы. Акты составляет Исполнитель.

4.2. Предоставление коммунальных услуг.

4.2.1. Управляющая организация предоставляет собственникам помещений и потребителям следующие коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, газоснабжение в зависимости от степени благоустройства помещений в МКД, путем заключения Управляющей организацией от своего имени в интересах собственников помещений и потребителей договоров с ресурсоснабжающими организациями.

4.2.2. Условия предоставления собственникам помещений и потребителям коммунальных услуг определяются в соответствии Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденными

постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307 и постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, (далее – Правила предоставления коммунальных услуг).

4.2.3. Собственники помещений представляют Управляющей организации информацию о принятом ими на общем собрании порядке оплаты коммунальных ресурсов и (или) коммунальных услуг, в соответствии со статьей 155 ЖК РФ.

4.3. Порядок осуществления иной деятельности

4.3.1. Иная деятельность заключается в обеспечении Исполнителем выполнения для потребителей следующих видов работ и оказания следующих видов услуг по их заявке на платной основе (в соответствии с утвержденным у Исполнителя перечнем платных услуг) (далее – иные работы, услуги):

а) установка индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета коммунальных ресурсов;

б) прочие работы.

4.3.2. Иные работы, услуги по их видам, установленным в п.4.3.1. Договора, выполняются или оказываются по индивидуальным заявкам потребителей, на платной основе.

С условиями и порядком выполнения и оказания иных работ, услуг потребители вправе ознакомиться при непосредственном обращении к Исполнителю. В целях выполнения таких работ, оказания таких услуг непосредственно в помещении потребителей, соответствующие потребители обязаны обеспечить доступ в помещение, а также к объектам выполнения работ и оказания услуг, работникам Исполнителя или его Представителю.

5. Порядок определения цены Договора

5.1. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества определяется исполнителем, исходя из планово-договорной стоимости соответствующих работ, услуг, определяемой в порядке, установленном в п.5.3. Договора, скорректированной на объемы выполненных работ, оказанных услуг, указанных в ежемесячном отчете выполненных работ, оказанных услуг, с учетом изменения такой стоимости при несвоевременном, неполном или некачественном выполнении работ, оказании услуг соразмерно уменьшению платы за содержание и ремонт жилого помещения.

5.2. В цену Договора не включаются целевые средства, получаемые Исполнителем от собственников и потребителей на проведение непредвиденных работ.

5.3. Планово-договорная стоимость работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества, определенная на дату заключения Договора, указывается в Перечне работ, услуг, приведенном в Приложении № 9 к Договору.

5.4. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объема (количества) фактически предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчетов за коммунальные услуги (далее – регулируемые тарифы), с учетом перерасчетов и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг. По требованию потребителей Управляющая организация обязана составить акт установления факта не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

5.5. Распределяемый между собственниками МКД объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, не может превышать объема коммунальной услуги, рассчитанного исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, за исключением случаев, когда общим собранием собственников МКД, проведенным в установленном порядке, принято решение о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

6. Порядок определения размера платы по Договору и порядок его внесения.

6.1. Порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

6.1.1. Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт жилого помещения устанавливается для собственников жилых и нежилых помещений соразмерно планово-договорной стоимости работ, услуг, устанавливаемой в Перечне работ, услуг на каждый год действия Договора, в расчете помесечно в течение года на один квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме.

6.1.2. Размер платы за управление, содержание и ремонт жилого помещения (далее также – размер платы) устанавливается решением общего собрания собственников помещений МКД.

6.1.3. Плата за управление, содержание и текущий ремонт жилого помещения для каждого собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера платы, определенного в порядке, указанном в п.6.1. и п.6.2 Договора, и доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего собственнику помещения.

6.1.4. Плата за управление, содержание и текущий ремонт жилого помещения подлежит уменьшению при несвоевременном, неполном и (или) некачественном выполнении работ, услуг в соответствии с правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации № 491).

6.1.5. Решением общего собрания собственников многоквартирного дома могут быть введены платежи на обеспечение общественного управления Председателю Совета многоквартирного дома - на компенсацию снижения начислений на жилищные и коммунальные услуги.

Данные платежи направляются Исполнителем по назначению, указанному в решении общего собрания МКД.

6.2. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги

6.2.1. Плата за коммунальные услуги, установленная по действующим тарифам, утвержденным Государственным комитетом по тарифам и энергетике Республики Хакасия, Администрацией города Черногорска Республики Хакасия с учетом надбавок к тарифам, включает в себя плату за каждую из коммунальных услуг, указанных в пункте 4.2.1. Договора, которые предоставляет Управляющая организация потребителям в многоквартирном доме, заключив договор с соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

Плата за коммунальные услуги определяется за каждый календарный месяц (далее – расчетный месяц), если иной порядок определения такой платы за несколько календарных месяцев (расчетный период) не допускается Правилами предоставления коммунальных услуг.

6.2.2. Размер платы за коммунальные услуги для собственников и иных потребителей определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг с учетом установленных такими Правилами условий её перерасчета и изменения. Основанием для изменения размера платы за коммунальные услуги являются случаи непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, которые фиксируются и Управляющей организацией путем оформления соответствующего акта.

6.2.3. Требования к качеству коммунальных услуг приведены в Приложении № 13 к Договору.

6.2.4. По жилому помещению, не оборудованному индивидуальным прибором учета, принадлежащему собственнику – гражданину, в котором отсутствуют зарегистрированные граждане, размер платы за коммунальные услуги, определяемый в зависимости от количества проживающих, рассчитывается соответственно количеству собственников такого помещения, на основании Акта фактического проживания, составленного Советом МКД или комиссией из представителей Управляющей организации.

В указанном случае собственники, не использующие жилое помещение для целей проживания в нем, вправе заявить в Управляющую организацию или ее Представителю по расчетам с потребителями о временном отсутствии в жилом помещении проживающих граждан с представлением подтверждающих такое отсутствие документов.

6.2.5. Объем коммунального ресурса, предоставленного на общедомовые нужды за расчетный период рассчитывается и распределяется между потребителями пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому потребителю (находящегося в его пользовании) жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме в соответствии с формулами 11 - 14 приложения № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства № 354 от 06.05.2011 года.

6.3. Внесение платы по Договору.

6.3.1. Плата за управление, содержание и текущий ремонт жилого (нежилого) помещения, иные работы, услуги, (далее - плата по Договору) вносится собственниками помещений в соответствии с жилищным законодательством и настоящим Договором.

6.3.2. Срок внесения платы по Договору устанавливается до 15 числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем.

6.3.3. Плата по Договору, если иное не установлено условиями Договора, вносится на основании платежных документов, составляемых Представителем Исполнителя по расчетам с потребителями, и предъявляемых к оплате плательщикам.

6.3.4. Неиспользование собственником или иным потребителем помещения не является основанием невнесения платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения.

6.3.5. Оплата иных работ, услуг разового характера, которые оказываются Исполнителем по заявкам потребителей (в т.ч. с участием Представителя исполнителя по эксплуатации приборов учета), производится потребителями по согласованию с Исполнителем путем внесения предоплаты их стоимости либо оплаты работ, услуг после их фактического выполнения на банковский счет или в кассу Исполнителя.

6.3.6. Принятие общим собранием собственников решения о внесении платы за коммунальные услуги в адрес ресурсоснабжающих организаций не приводит к изменению условий Договора.

7. Права и обязанности по Договору

7.1. Исполнитель обязан:

7.1.1. Осуществлять деятельность по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с условиями Договора и законодательством Российской Федерации в интересах собственников помещений в соответствии с целями, указанными в пункте 1.3. Договора.

7.1.2. Обеспечить регулярное текущее обслуживание инженерных сетей, оборудования, общедомовых приборов учета МКД при их наличии, круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и устранять аварии, а также выполнять заявки собственника помещения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

7.1.3. Обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.

7.1.4. Хранить техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с обслуживанием многоквартирного дома документы, вносить в техническую документацию изменения, отражающие информацию о выполняемых работах и о состоянии дома в соответствии с результатами проводимых осмотров и выполняемых работ.

7.1.5. Организовать и вести прием собственников помещений по вопросам, касающимся деятельности по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

7.1.6. По требованию Совета МКД, Председателя Совета МКД, осуществляющих приемку выполненных работ и контроль деятельности исполнителя по Договору, предоставлять им документы в порядке и в объеме, установленные Договором.

7.1.7. Производить перерасчет платы за содержание и текущий ремонт жилых помещений в соответствии с порядком, установленным Договором.

7.1.8. По требованию собственников помещений, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации, выдавать или организовывать выдачу в день обращения гражданина справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета или его копии и иных предусмотренных законодательством Российской Федерации документов, в т.ч. для предоставления потребителям мер социальной поддержки.

7.1.9. По требованию собственников помещений, в т.ч. с участием Представителя производить сверку платы по Договору и выдачу справок, подтверждающих правильность начисления платы, а также правильность начисления установленных Договором неустоек (штрафов, пени).

7.1.10. На основании письменной заявки собственника помещения направлять своего специалиста (представителя) для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу и (или) имуществу и (или) помещению(ям) собственника.

7.1.11. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) собственников помещений на качество по содержанию и текущему ремонту общего имущества, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в сроки, установленные жилищным законодательством направлять потребителю ответ о ее (его) удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

7.1.12. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

7.1.13. Принимать меры, установленные жилищным законодательством Российской Федерации по взысканию с плательщиков МКД задолженности по оплате жилищных и иных, установленных настоящим Договором услуг.

7.2. Исполнитель вправе:

7.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по

Договору, не нарушая другие условия Договора.

7.2.2. Требовать от плательщиков внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

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

7.2.4. Требовать допуска в заранее согласованное с собственником помещения время, представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки в целях устранения недостатков.

7.2.5. Требовать немедленного допуска в помещение представителя Исполнителя для устранения аварийной ситуации. В случае недопуска собственником представителя Исполнителя в принадлежащее ему помещение, Исполнитель не несет ответственности за ущерб причиненный собственнику или остальным собственникам, в результате такого недопуска в помещение для выполнения ремонтных работ..

7.2.6. Требовать от собственника помещения и потребителя, полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Исполнителя, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства.

7.2.7. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

7.2.8. Исполнитель вправе уступить ресурсоснабжающей организации следующие права: право принимать и использовать при начислении платы за коммунальные ресурсы показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, показания общедомового (коллективного) прибора учета; право осуществлять проверку достоверности передаваемых потребителем ресурсоснабжающей организации сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, общедомовых (коллективных) приборов учета путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета; осуществлять ввод в эксплуатацию общедомовых (коллективных), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета.

7.2.9. Исполнитель вправе уступить ресурсоснабжающей организации следующие права: права по начислению, предъявлению, сбору, взысканию, перерасчету, списанию, возврату платы за коммунальные ресурсы отопление, горячее водоснабжение, коммунальные ресурсы предоставляемые на общедомовые нужды, штрафов (неустоек, пени, процентов за пользование денежными средствами) в связи с неисполнением обязательств по оплате за коммунальные ресурсы; выставлять Потребителям на оплату платежные документы, право подготавливать расчеты по льготам, подготавливать справки для субсидий.

7.3. Собственники помещений обязаны:

7.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за оказание Исполнителем в соответствии с Договором предоставление коммунальных услуг, услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД на основании платежного документа Исполнителя в соответствующие финансовые учреждения или в кассу Исполнителя.

7.3.2. Обеспечивать доступ представителей Исполнителя в принадлежащее ему (используемое им) помещение в случаях и в порядке, указанных в п. 7.2.4. Договора.

7.3.3. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования немедленно сообщать о них устно по телефону в аварийно-диспетчерскую службу Исполнителя, при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

7.3.4. При неиспользовании помещения сообщать Исполнителю свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии потребителя.

7.3.5. Соблюдать требования, обеспечивающие исполнение Договора, установленные в **Приложении № 6** к Договору.

7.3.6. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

7.3.7. Предоставлять Управляющей организации информацию, необходимую для расчета платы за коммунальные услуги, в порядке и в сроки установленные Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг.

7.4. Собственники помещений и иные потребители имеют право:

7.4.1. Получать от Исполнителя сведения о правильности исчисления, предъявленного плательщику к уплате размера платы по Договору, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Исполнителем плательщику (штрафов,

пеней).

7.4.2. Требовать от Исполнителя проведения проверок качества выполненных работ, услуг, оформления и предоставления соответствующего акта.

7.4.3. Требовать изменения размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в случаях и в порядке, которые установлены Договором.

7.4.4. Требовать от работников Исполнителя или его Представителей предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение для осуществления деятельности, связанной с деятельностью по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

7.4.5. Все спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора, решаются путем переговоров или в соответствии с действующим законодательством.

7.4.6. Осуществлять контроль собственниками помещений за выполнением Исполнителем его обязательств по Договору в порядке, установленном в Приложении № 10 к Договору.

7.4.7. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

8. Ответственность по Договору

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

8.2. Исполнитель несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате его действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

8.3. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы по Договору плательщики обязаны уплатить Исполнителю пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

9. Условия изменения и расторжения Договора

9.1. Все изменения и дополнения к Договору, требующие по условиям Договора принятия соответствующих решений на общем собрании собственников, оформляются дополнительными соглашениями к Договору путем утверждения условий таких дополнительных соглашений на общем собрании собственников при обязательном их согласовании с Исполнителем и подписании такого дополнительного соглашения Исполнителем. Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

В случае вступления в законную силу императивных норм, обязательных для исполнения сторонами настоящего договора и устанавливающих иные условия, чем в настоящем договоре, то к сложившимся отношениям между сторонами настоящего договора применяются такие нормы при этом подписание дополнительного соглашения не требуется.

В связи с изменениями, внесенными в жилищное законодательство Государственной Думой, Правительством Российской Федерации, каждая из Сторон праве предложить для принятия на общем собрании собственников новую редакцию Договора, корректировку и дополнения статей Договора, учитывающие эти изменения. Срок действия Договора в новой редакции по соглашению Сторон может быть совмещен со сроком Договора предыдущей редакции или принят на новый срок действия.

9.2. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по Договору.

9.3. Собственники помещений в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

1) введения в отношении Исполнителя любой из процедур банкротства.

В случае одностороннего отказа от исполнения Договора, по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом, Договор считается соответственно расторгнутым с даты, устанавливаемой в порядке, указанном в п.9.4 Договора.

9.4. Для целей досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных пунктом 9.3. Договора, общим собранием собственников принимается решение о расторжении Договора, в котором должна быть указана дата его расторжения, но не ранее, чем через 30 дней с даты получения Исполнителем уведомления о досрочном расторжении Договора. Уполномоченное таким общим собранием собственников лицо письменно уведомляет Исполнителя о принятом

общим собранием собственников решении о досрочном расторжении Договора.

9.5. Исполнитель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

1) когда неполное внесение плательщиками платы по Договору приводит к невозможности для Исполнителя исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, при условии полного выполнения Исполнителем своих обязанностей.

Под неполным внесением плательщиками платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности плательщиков по внесению платы по Договору за последние 12 календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором общую цену Договора по данному МКД более чем за три месяца.

2) когда общим собранием собственников помещений не принято решение, указанное в п.1 Приложения № 8 к Договору, в течение 2-х месяцев с даты представления собственникам соответствующих предложений Исполнителю, если порядок и срок предоставления Исполнителем предложений собственникам помещений МКД не противоречит жилищному законодательству Российской Федерации.

9.6. При принятии Исполнителем решения об одностороннем отказе от исполнения Договора в случаях, предусмотренных в п. 9.5. Договора, Исполнитель уведомляет об этом собственников помещений не менее, чем за 30 календарных дней до расторжения Договора путем указания на свое решение на информационных досках объявлений подъездов, как место определенное общим собранием для уведомления собственников помещений.

9.7. В случаях расторжения или прекращения срока действия Договора Исполнитель обязан передать с учетом выбранного и реализуемого способа управления многоквартирным домом новому лицу, ответственному за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, техническую и иную документацию, связанную с осуществлением деятельности по управлению многоквартирным домом, указанную в Приложении № 11 к Договору.

В соответствии с частью 10 ст.162 Жилищного Кодекса РФ, Исполнитель осуществляет передачу соответствующих документов за 30 дней до прекращения действия Договора.

9.8. Передачу документов, указанных в п. 9.7. Договора, оформляется актом передачи соответствующей документации на многоквартирный дом, с приложением описи передаваемых документов.

10. Порядок разрешения споров

10.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам.

10.1. Указанные в пункте 10.1 Договора переговоры проводятся при участии представителя Исполнителя, Председателя или представителя Совета МКД, (Уполномоченного лица МКД), а также лица, заявляющего разногласия, и результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения должны быть письменно зафиксированы.

10.2. В случае, если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в компетентных органах или в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11. Порядок подписания и хранения Договора, приложения к Договору

11.1 Подписание и хранение Договора осуществляется в следующем порядке:

Уполномоченное лицо, имеющее право заключать договоры от имени собственников помещений с третьими лицами на управление, обслуживание и текущий ремонт общего имущества МКД и иные договоры в рамках действующего законодательства, подписывает Договор путем проставления своей подписи под Реестром собственников помещений, приведенном в Приложении № 2 к Договору. Договор составляется в двух экземплярах.

Один экземпляр хранится у Исполнителя, а второй экземпляр, составленный для собственников помещений, подлежит передаче Председателю Совета МКД для хранения по его почтовому адресу.

Экземпляр Договора, составленный как для Собственников помещений, так и для Исполнителя, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, указанных в п. 12. Договора, составлен на ___ листах, прошит, скреплен печатью Исполнителя и подписями руководителя Исполнителя и Председателя Совета МКД.

Указанные экземпляры Договора являются идентичными на дату заключения Договора.

По просьбе любого из собственников помещений Исполнитель выдает ему копию экземпляра Договора, заверенную Исполнителем и включающую в себя только текст самого Договора на ___ листах. При этом собственник помещения вправе ознакомиться с содержанием приложений к Договору, указанных в п. 12. Договора, в месте хранения экземпляра Договора, составленного для собственников помещений, а также на сайте Исполнителя, указанном в Приложении № 1 к Договору, на котором в обязательном порядке Исполнитель размещает все Приложения к Договору, за исключением Приложения № 2. По просьбе собственника помещения Исполнитель изготавливает копии Договора и приложений к Договору (кроме Приложения № 2) за счет средств соответствующего собственника, согласно утвержденной у Исполнителя калькуляции.

11.2. Все Приложения к Договору, а также дополнительные соглашения и документы, оформляемые в порядке, установленном Договором, являются неотъемлемой частью Договора и действуют на период, указанный в них или установленный Договором.

12. К Договору прилагаются:

- Приложение № 1 - Информация об Исполнителе и ее представителях, о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства.
- Приложение № 2 - Реестр собственников жилых и нежилых помещений.
- Приложение № 3 - Характеристика многоквартирного дома.
- Приложение № 4 - Состав общего имущества многоквартирного дома.
- Приложение № 5 - Порядок представления Исполнителем собственникам помещений и иным потребителям в многоквартирном доме информации об исполнении Договора.
- Приложение № 6 - Требования к потребителям, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, по соблюдению правил пользования помещениями.
- Приложение № 7 - Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора.
- Приложение № 8 - Порядок изменения Перечня работ, услуг.
- Приложение № 9 – Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.
- Приложение № 10 - Контроль за исполнением Договора Исполнителем.
- Приложение № 11 - Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов.
- Приложение № 12 – Отчет исполнителя о составе информации, включаемой в отчет Исполнителя об исполнении Договора.
- Приложение № 13 – Требования к качеству коммунальных услуг.

12. Адреса и реквизиты сторон:

Исполнитель:
Директор ООО «УК «Теплый дом»
_____ Рогожин С.А.

Собственники помещений,
согласно реестра
(Приложение № 2)
Председатель Совета МКД
_____/_____