**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_**

**управления многоквартирным домом**

**(между управляющей компанией и председателем совета многоквартирного дома)**

г. Краснокамск «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2012 г.

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Круг»** (ООО УК «Круг»), именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице **генерального директора Попова Николая Ивановича**, действующего на основании Устава и решения Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол № \_\_\_\_ от "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома), и **председатель совета** многоквартирного дома, расположенного по адресу: **г. Краснокамск, ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_дом № \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемый в дальнейшем «Председатель совета», действующий от имени собственников помещений на основании решения Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол № \_\_\_\_\_ от "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома) и доверенности № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г., заключили настоящий Договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ
   1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол № \_\_\_\_ от "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г.).
   2. Настоящий договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, так как включает в себя элементы разных видов договоров, предусмотренных главами 37, 39, 52 ГК РФ.
   3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений и лиц, пользующихся на законном основании помещениями собственников, в многоквартирном доме.
   4. Интересы собственников помещений в многоквартирном доме представляет председатель совета, действующий на основании доверенности, выданной собственниками помещений многоквартирного дома.
   5. Собственники - лица, владеющие на праве собственности помещениями по адресу: г. Краснокамск, ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_\_\_, находящимися в многоквартирном доме, общей площадью \_\_\_\_\_\_ кв.м. Собственники помещения несут бремя содержания данных помещений и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.
   6. Собственники владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственников помещений в этом доме пропорциональна размеру общей площади помещения каждого собственника.

* 1. Лица, пользующиеся на законном основании помещениями собственников, имеют право пользования жилым или нежилым помещением наравне с их Собственниками, если иное не установлено соглашением между собственником и данными лицами. Иные лица, пользующиеся жилыми или нежилыми помещениями на основании соглашения с собственником данного помещения, имеют права, несут обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.
  2. Собственники и лица, пользующиеся на законном основании помещениями собственников, являются Потребителями по отношению к управляющей компании.
  3. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, решение вопросов пользования указанным имуществом, предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме.
  4. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, парапеты, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома, объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Приложении № 1 к настоящему Договору).

* 1. Высший орган управления многоквартирным домом - Общее собрание Собственников помещений.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА
   1. Предметом настоящего договора является выполнение обязательства за вознаграждение совершать в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Краснокамск, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_, от своего имени и за счет Собственников все необходимые юридические и фактические действия, направленные на выполнение работ и оказание услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставление коммунальных и иных услуг Собственникам и лицам, пользующимся на законном основании помещениями Собственников, а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом. Управляющая компания действует как агент в отношении выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества, приобретения коммунальных ресурсов для собственников помещений и лиц, пользующихся на законном основании помещениями собственников.
   2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме включает:
      1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.
      2. Локальный ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах общего пользования.
      3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток (по согласованию с собственниками и нанимателями, проживающими в каждом подъезде многоквартирного дома), придомовых территорий.
         1. При проведении технических осмотров и обходов (обследований):

* устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации;
* устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка и набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах в системах общего имущества и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухосборников, компенсаторов, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);
* устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;
* прочистка канализационного лежака;
* проверка исправности канализационных вытяжек;
* проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;
* частичный ремонт кровли;
* проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.
  + - 1. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:
* ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;
* укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами при условии оснащения многоквартирного дома данными приборами;
* восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;
* локальный (частичный) ремонт кровли;
* остекление и закрытие чердачных слуховых окон;
* замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;
* ремонт, утепление и прочистка вентиляционных каналов;
* ремонт труб наружного водостока;
* устранение причин подтапливания подвальных помещений.
  + - 1. Санитарное содержание придомовых территорий:

а) уборка в зимний период:

* уборка свежевыпавшего снега (при необходимости – механизированным способом) - 1 раз в сутки, своевременная уборка снега выполняется при полном отсутствии автомобильного транспорта граждан, проживающих в многоквартирном доме, на придомовой территории;
* очистка крыш (по мере необходимости) от наледи и снега механизировано-ручным способом, своевременная очистка выполняется при обеспечении свободного пространства (т.е. отсутствии автомобильного транспорта) на придомовой территории на расстоянии 6-8 метров от стены дома;
* очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;
* уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;

б) уборка в теплый период:

* уборка территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см - 1 раз в сутки;
* очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;
* уборка газонов - 1 раз в сутки;
* выкашивание газонов - 2 раза в сезон;
* уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;
* стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев - 1 раз в год;
  + - 1. Санитарное содержание лестничных клеток (по согласованию с собственниками и нанимателями, проживающими в каждом подъезде многоквартирного дома):

а) влажное подметание лестничных площадок и маршей – 1 раз в неделю;

б) мытье лестничных площадок и маршей - 2 раза в месяц,

в) мытье окон - 2 раза в год;

г) влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков - 1 раз в месяц;

* + - 1. Дератизация и дезинсекция подвальных помещений (за счет средств, оплачиваемых собственниками по тарифу на содержание общего имущества собственников помещений (ТО)).
      2. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности. График составляется ежегодно в январе месяце с возможностью корректировки в последующие месяцы совместно с общим собранием собственников помещений в доме или советом дома. График может быть предоставлен по запросу председателю совета дома.
      3. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы. В состав аварийно-диспетчерской службы входит дежурный диспетчер, дежурный слесарь, а также в выходные и праздничные дни в рабочее время с 8.00 до 17.00 часов – дежурный электрик. Выполнение заявок производится в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением от 27.09.03 г. № 170 Госстроя РФ (приложение № 4).
  1. Текущий ремонт общего имущества собственников помещений дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом. План и объем работ на предстоящий год по текущему ремонту общего имущества собственников помещений дома, его инженерных систем и оборудования, а также объемы и источники финансирования работ, утверждаются советом дома на основании решений общего собрания собственников помещений дома, и принимаются совместно с Управляющей компанией.
  2. Выполнение работ по текущему ремонту общего имущества собственников помещений дома производится за счет средств собственников помещений в доме, оплачиваемых ежемесячно в течение действия договора, с учетом сформировавшейся задолженности собственников за жилищно-коммунальные услуги.
  3. Перечень работ и услуг, указанных в [п.п. 2.2](consultantplus://offline/main?base=PAP;n=877;fld=134;dst=100019), может быть изменен только решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.
  4. Перечень коммунальных услуг, которые предоставляет Управляющая компания:
     1. Бесперебойное предоставление Потребителю коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, газоснабжение, отопление, электроснабжение, водоотведение).
  5. Техническое обслуживание помещения (помещений) Собственников с выполнением следующих видов работ (стоимость выполнения работ входит в оплату за содержание):

а) устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине Собственника;

б) наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов и нагревательных приборов, регулировка запорной арматуры;

в) ликвидация последствий протечек;

г) ремонт электропроводки в помещении Собственника в случае нарушения электроснабжения по вине управляющей компании.

1. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН
   1. Управляющая компания обязуется:
      1. Приступать к выполнению настоящего Договора с "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года:

* обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
* обеспечивать выполнение всеми Собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
* обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
* на основании решений общего собрания собственников помещений принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
* представлять законные интересы Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
* контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;
* составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности по многоквартирному дому;
* вести делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;
* ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год; ежемесячно составлять акты выполненных работ по ремонту общего имущества, отчет о движении денежных средств по дому.
* обеспечить свободный доступ к информации об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со [стандартом](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=115265;fld=134;dst=100009) раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации.
* предоставлять потребителю коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, настоящим договором;
* заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры, необходимые для предоставления коммунальных услуг потребителям;
* самостоятельно или с привлечением других лиц обслуживать внутридомовые инженерные системы, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги потребителю;
* устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим договором;
* при наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно, согласно утвержденного графика, снимать совместно с председателем или членами совета дома показания приборов и заносить их в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета. По требованию потребителя в течение одного рабочего дня, следующего за днем обращения, предоставить потребителю указанный журнал;
* информировать потребителя о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 3 рабочих дня до начала перерыва;
* не позднее 3 дней до проведения плановых работ внутри жилого помещения согласовать с потребителем время доступа в это помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри жилого помещения, в котором указываются:
  + 1. предполагаемые дата и время проведения работ;
    2. номер телефона, по которому потребитель вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней с момента получения уведомления;
    3. вид работ, который будет проводиться;
    4. сроки проведения работ;
    5. должность, фамилия, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ;
    6. В целях исполнения обязательств, предусмотренных п. 2.2, п. 3.1.1 настоящего Договора заключать договоры с Исполнителями – организациями, оказывающими услуги по содержанию и ремонту общего имущества, а также с организациями коммунального комплекса на снабжение коммунальными ресурсами, обеспечивающими предоставление коммунальных услуг собственникам и иным пользователям помещений: техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, иные услуги по согласованию сторон. При этом Управляющая компания действует как агент в отношении приобретения коммунальных ресурсов для собственников помещений и иных лиц, пользующихся на законном основании помещениями Собственников.
    7. При оказании Собственнику услуг по текущему ремонту и заключении с Исполнителями заказа договоров о проведении текущего ремонта руководствоваться Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».
    8. Осуществлять функции по управлению, организации финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирного дома.
    9. Своевременно, не позднее, чем за тридцать дней до даты предоставления платежных документов, информировать Потребителей об изменении тарифов.
    10. Для принятия решений на Общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.
    11. За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора представлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего Договора, а также в случае выбора иной управляющей организации или иного способа управления передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу, или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо (в случае непосредственного управления таким домом Собственниками помещений в таком доме) одному из данных Собственников, указанному в решении Общего собрания данных Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.
    12. Не распространять информацию, касающуюся персональных данных собственников помещений в многоквартирном доме без согласия собственника на обработку персональных данных или наличия иного законного основания.
  1. Управляющая компания имеет право:
     1. Принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные услуги, а также на основании решения общего собрания заключать агентские договоры для оплаты собственниками жилищно-коммунальных услуг непосредственно ресурсоснабжающим организациям.
     2. В случае невнесения Собственником в течение 3 (трех) месяцев платы за коммунальные услуги взыскивать в судебном порядке, с отнесением издержек на должника.
     3. По согласованию с Потребителем производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Потребителя, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.
     4. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы Потребителя в судебных и иных инстанциях.
     5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, Пермского края и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.
  2. Потребители обязуются:
     1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.
     2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно доле каждого собственника в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за расчетным.
     3. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.
     4. Соблюдать [Правила](consultantplus://offline/main?base=PAP;n=9046;fld=134;dst=100002) пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.
  3. Собственники имеют право:
     1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории Краснокамского городского поселения норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.
     2. На основании проекта производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном законодательством порядке.
     3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.
     4. Контролировать выполнение Управляющей компанией ее обязательств по Договору управления и требовать от нее надлежащего исполнения обязательств в соответствии с Жилищным [кодексом](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=117057;fld=134) Российской Федерации и настоящим Договором.
     5. Собственники помещений вправе:
* получать от ответственных лиц не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
  1. Председатель совета дома вправе:
     1. Вступать в переговоры с управляющей организацией относительно условий договора управления многоквартирным домом и доводить до сведения общего собрания результаты этих переговоров; подписывать одобренные общим собранием соглашения об изменении условий договора управления домом;
     2. Осуществлять контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по управлению многоквартирным домом, оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
     3. проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы), подписывать акты выполненных работ;
     4. требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения;
     5. контролировать доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.
  2. Совет дома вправе:
     1. требовать от лиц, имеющих задолженность по оплате за жилищно-коммунальные услуги, погашения этой задолженности;
     2. привлекать лиц, имеющих задолженность по оплате за жилищно-коммунальные услуги, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников в доме в счет погашения данной задолженности.

1. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ
   1. Цена Договора определяется как сумма платы за помещения, коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома.

Плата за помещения и коммунальные услуги для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

1. плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
2. плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.
   1. Размер платы за содержание и ремонт помещения рассматривается и утверждается на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома; в случае, если на общем собрании решение о размере платы за указанные работы не принято, применяются тарифные ставки, установленные Думой Краснокамского городского поселения и утвержденные главой Краснокамского городского поселения (Приложение № 3).
   2. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными в Краснокамском городском поселении.
   3. Размер платы за работу и услуги, указанные в [п.п. 4.2, 4.3.](consultantplus://offline/main?base=PAP;n=877;fld=134;dst=100144) настоящего Договора, и обслуживание жилого или нежилого помещения может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления.

Управляющая компания обязана информировать Собственников об изменении размера платы не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

* 1. При необходимости выполнения приоритетных видов работ по текущему ремонту общего имущества по решению Совета дома, или при возникновении ситуации, связанной с наличием угрозы безопасности условий проживания граждан, и при отсутствии или недостатке финансовых средств на счете многоквартирного дома Управляющая компания на основании решения Общего собрания собственников помещений в доме вправе воспользоваться заемными средствами, предоставленными кредитными организациями, на основании смет на выполнение работ, согласованных с председателем Совета дома. При этом обязанность по возмещению кредитных средств с учетом процентов за пользование кредитом возлагается на собственников помещений в многоквартирном доме. Кредитная организация определяется решением общего собрания собственников помещений. В случае отказа в предоставлении кредита кредитной организацией решение о необходимости и размере сбора денежных средств на выполнение вышеуказанных работ принимается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.
  2. Собственники вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и иные услуги по реквизитам, указанным в платежных документах (квитанциях), предоставленных не позднее 6 числа месяца, следующего за расчетным, через специализированные пункты приема платежей (кассы, банки) не позднее 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за расчетным.
  3. Расходы, понесенные Управляющей компанией по исполнению поручений согласно п. 2.2, 3.1.1 настоящего договора, возмещаются Управляющей компании за счет агентского вознаграждения.
  4. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.
  5. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидация товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.
  6. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

1. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ
   1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.
   2. Если Общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома работа Управляющей компании признается неудовлетворительной, Управляющей компании выносится предупреждение и дается 2 месяца для улучшения работы.
   3. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.
2. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА
   1. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.
   2. Договор расторгается при заявлении одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия.
   3. Договор может быть расторгнут:

* сторонами настоящего договора в связи с существенным изменением обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора;
* в одностороннем порядке по инициативе Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случае несоблюдения Управляющей компанией своих обязанностей при наличии достоверных сведений и с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 2 месяца;
* в одностороннем порядке по инициативе Управляющей компании, с обязательным уведомлением об этом не позднее, чем за 2 месяца, либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;
* в случае ликвидации Управляющей компании, если не определен ее правопреемник.
  1. Договор может быть расторгнут по соглашению сторон, в случае отсутствия у сторон споров по данному поводу. Председателем совета подписывается с управляющей компанией соглашение о расторжении договора, в котором определяется порядок передачи новой управляющей компании технической документации на дом, иных документов, связанных с управлением домом, средств на текущий и капитальный ремонт и на оплату поставленных ресурсов, собранных с собственников помещений, но не израсходованных на эти цели прежней управляющей компанией.

В случае расторжения договора по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, вложенные для выполнения работ, требующих неукоснительного исполнения, заемные средства выбранной собственниками на общем собрании кредитной организации на основании п. 4.5 настоящего договора должны быть возмещены ООО УК «Круг» собственниками помещений дома, а средства, оставшиеся после выполнения работ по многоквартирному дому, должны быть возмещены ООО УК «Круг» собственникам помещений многоквартирного дома. Размер подлежащих возмещению средств подсчитывается на основании данных, предоставляемых МУ «Краснокамский РКЦ» (своды по оплате и начислениям), актов выполненных работ по дому, бухгалтерской отчетности. Возврат сторонами денежных средств производится до полного погашения задолженности.

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

1. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ
   1. Решение об организации Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома принимается Управляющей компанией, если данные полномочия делегированы общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.
   2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного Общего собрания под роспись, либо размещением информации на доске объявлений.
   3. Внеочередное Общее собрание может проводиться по инициативе Собственников помещения.

Расходы на организацию внеочередного Общего собрания несет инициатор его созыва.

1. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ
   1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему договору, если оно возникло в результате действия обстоятельств непреодолимой силы, однако лишь в том случае, если эти обстоятельства оказывают значительное влияние на своевременное выполнение обязательств по настоящему договору.
   2. Под обстоятельствами непреодолимой силы понимаются такие обстоятельства, которые возникли после подписания настоящего договора в результате непредвиденных и неотвратимых событий чрезвычайного характера, а также такие обстоятельства, как война, военные действия, санкции органов государственной власти и другие обстоятельства вне контроля сторон.
2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
   1. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.
   2. Договор заключен сроком на 5 (пять) лет.
   3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном разделом 6.
   4. При отсутствии заявления за 1 месяц одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.
3. ПРИЛОЖЕНИЯ:
   1. Приложение № 1 – Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
   2. Приложение № 2 – Перечень основных работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;
   3. Приложение № 3 – Калькуляция затрат на текущий ремонт и техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома;
   4. Приложение № 4 – Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования;
4. ПОДПИСИ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая компания:**  **ООО УК «Круг»**  адрес: 617060, Пермский край,  г. Краснокамск, пр. Комсомольский, 14  Генеральный  директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Н.И. Попов /  (подпись) ФИО  М.П. | **Председатель совета многоквартирного дома**  **ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом №\_\_\_\_\_ \_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  (Ф.И.О.)  Доверенность № \_\_\_ от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.  Паспорт (серия, №, когда и кем выдан): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  адрес регистрации и проживания, телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  подпись \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |