

## Договор №

### На оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

п. Аксентис Городецкого р-на

«    »    г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: (именуемые в дальнейшем – **собственники помещений или собственники**), и МУП «ЖКХ Мошковское» в лице, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, в целях осуществления деятельности по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома указанным многоквартирным домом (далее – многоквартирный дом) на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от \_\_\_\_\_) заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

#### 1. Предмет Договора и общие положения

1.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений в течение срока действия Договора, за плату обязуется осуществлять деятельность по содержанию и текущему ремонту в многоквартирном доме, а именно:

оказывать услуги и выполнять работы согласно тарифу в многоквартирном доме (приложение № 7),

1.2. Основные характеристики многоквартирного дома на момент заключения приведены в Приложении № 3 к Договору.

1.3. Состав общего имущества многоквартирного дома указан в Приложении № 4 к Договору.

1.4. Содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме осуществляется по Договору в целях:

- сохранения многоквартирного дома в существующем состоянии;
- повышения комфортности проживания граждан в многоквартирном доме;
- повышения энергоэффективности многоквартирного дома.

1.5. Информация об Управляющей организации приведена в Приложении № 1 к Договору.

1.6. Информация о всех собственниках помещений в многоквартирном доме составляется Управляющей организацией на дату заключения Договора по форме, приведенной 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, о вселении или выселении граждан, в т.ч. нанимателей и т.д.) осуществляется Управляющей организацией путем ведения аналогичного реестра, включающего в себя необходимую информацию, но не являющегося неотъемлемой частью Договора.

#### 2. Сроки начала и окончания деятельности по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по Договору

2.1. Договор считается заключенным с даты, определенной решением общего собрания собственников. 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. 11.1 Договора.

2.2. Договор заключен на срок 5 лет с момента подписания Договора. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

2.3. Управляющая организация приступает к выполнению работ, а также к осуществлению иной деятельности - с момента подписания Договора, а к предоставлению коммунальных услуг – с даты начала поставки каждого вида коммунальных ресурсов, определяемой в договорах о приобретении коммунальных ресурсов.

2.4. Управляющая организация прекращает деятельность в многоквартирном доме с даты расторжения Договора в порядке и в случаях, предусмотренных пунктами 9.2, 9.3, 9.5. Договора.

### **3. Порядок взаимодействия собственников помещений и Управляющей организации при осуществлении деятельности по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

3.1. Собственники помещений и Управляющая организация при осуществлении деятельности по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме обязаны руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами иного законодательства и иных правовых актов, относящихся к деятельности по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предписаниями государственных органов, выдаваемыми в адрес собственников помещений.

3.2. Собственники помещений в целях взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам оказания услуг в многоквартирном доме определяют уполномоченных лиц, информация о таких лицах, их контактных телефонах, сроке действия полномочий, а также порядок изменения такой информации приводятся в Приложении № 5 к Договору.

3.3. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства, установлены в Приложении № 8 к Договору.

3.4. Привлечение Управляющей организацией для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Управляющей организацией самостоятельно.

3.5. Собственники помещений и Управляющая организация совместно участвуют в организации и проведении годовых и внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее собрание собственников), если принятие решений такими собраниями необходимо в целях исполнения, изменения, прекращения Договора. На весь период действия Договора собственники настоящим условием Договора устанавливают право Управляющей организации по организации (в том числе по инициированию) и проведению общего собрания собственников.

3.6. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется собственниками помещений.

3.7. Управляющая организация в течение первого квартала года, следующего за отчетным, формирует ежегодный отчет о выполнении условий Договора и представляет его собственникам помещений путем выдачи копии отчета по заявлению собственника.

### **4. Порядок осуществления деятельности по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

#### **4.1. Порядок выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме .**

4.1.1. Перечень выполняемых Управляющей организацией работ в многоквартирном доме, (далее – Перечень работ, услуг) приведен в Приложении № 6 к Договору и включает:

- Перечень работ, услуг в многоквартирном доме ,
- Перечень работ по текущему ремонту общего имущества,

4.1.2. Периодичность и сроки выполнения работ, оказания услуг (далее - график выполнения работ, оказания услуг), включенных в Перечень работ, коммунальных услуг в многоквартирном доме и содержанию общего имущества приведены в указанном Перечне и согласованы Сторонами на весь срок действия Договора.

4.1.3. Перечень работ, услуг предусматривает выполнение непредвиденных работ, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть при заключении Договора и необходимость выполнения которых может возникнуть в период действия Договора.

4.1.4. При выполнении неотложных непредвиденных работ Управляющая организация может самостоятельно принимать решения по изменению графика оказания услуг, выполнения работ, включенного в Перечень работ, услуг. Выполнение непредвиденных работ, не относящихся к минимально необходимым, осуществляется по решению общего собрания.

4.1.5. Работы по текущему ремонту общего имущества выполняются Управляющей организацией в пределах платы, внесенной собственниками помещений по Договору. Вопросы о выполнении работ, требующих дополнительного финансирования, а также о порядке оплаты таких работ решаются общим собрание собственников помещений.

4.1.6. . Изменение Перечня работ, услуг производится путем принятия соответствующих решений на общем собрании собственников и осуществляется путем внесения соответствующих изменений в Договор

#### **5. Порядок определения цены Договора**

##### **5.1. Порядок определения цены Договора**

5.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определяемой в порядке, указанном в п.5.2. Договора.

5.2. Размер стоимости работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организации на каждый календарный год действия договора. Если Собственники помещений на своем общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание, текущий ремонт общего имущества, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

5.3. Стоимость иных работ, услуг, включенных в предмет Договора, определяется соответственно по видам и объемам таких выполняемых работ, услуг по прейскуранту цен, устанавливаемому Управляющей организацией.

#### **6. Порядок определения размера платы по Договору и порядок её внесения**

##### **6.1. Порядок определения размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества дома**

6.1.1. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества дома устанавливается для собственников жилых и нежилых в расчете на один месяц и один квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме.

6.1.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества дома на момент заключения Договора приведен в Приложении № 7 к Договору и подлежит изменению в случае изменения стоимости работ и услуг по договору.

6.1.3. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества дома для каждого собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера платы, определенного в порядке, указанном в п.6.1.1 и п.6.1.2 Договора, и доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего собственнику помещения.

## **6.2. Порядок определения платы за иные работы, услуги**

6.2.1. Плата за иные работы, услуги устанавливается исходя из расценок (прейскуранта цен), определяемых Управляющей организацией.

## **6.3. Внесение платы по Договору**

6.3.1. Наймодатели жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда (некоммерческого использования), вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги в части разницы между размером такой платы, установленным по условиям Договора для собственников помещений, и размером такой платы, установленным для нанимателей соответствующих жилых помещений органом местного самоуправления.

6.3.2. Срок внесения платы по Договору устанавливается до 10 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 Управляющей организации по расчетам с потребителями, и предъявляемых к оплате плательщикам до 1 числа месяца, следующего за расчетным.

6.3.4. Оплата пеней за несвоевременно и (или) не полностью внесенную плату по Договору производится плательщиком Управляющей организации в соответствии с действующим законодательством.

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

6.3.6. При приеме платы по Договору банками и платежными системами с плательщика может взиматься комиссионное вознаграждение. Внесение платы в кассу Управляющей организации осуществляется плательщиками без уплаты комиссии.

## **7. Права и обязанности по Договору**

### **7.1. Управляющая организация обязана:**

7.1.1. Оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома в соответствии с условиями Договора и законодательством Российской Федерации в интересах собственников помещений в соответствии с целями, указанными в пункте 1.4. Договора.

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

7.1.3. Хранить техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с оказанием услуг в многоквартирном доме документы, вносить в техническую документацию изменения, отражающие информацию о выполняемых работах и о состоянии дома в соответствии с результатами проводимых осмотров и выполняемых работ.

7.1.4. Организовать и вести прием собственников помещений и потребителей по вопросам, касающимся предоставления услуг в многоквартирном доме.

7.1.5. Производить перерасчет платы за содержание и текущий ремонт общего имущества дома в соответствии с действующим законодательством.

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

7.1.7. Обеспечить возможность осуществления собственниками помещений контроля за исполнением Управляющей организацией обязательств по Договору.

7.1.8. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей на качество по содержанию и 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.

## **7.2. Управляющая организация 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 и (или) потребителем время, представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков.

7.2.5. 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 Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства.

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

## **7.3. Собственники помещений и иные потребители обязаны:**

7.3.1. Своевременно и полностью вносить плату по Договору.

7.3.2. Предоставлять Управляющей организации информацию, необходимую для расчета платы за содержание и текущий ремонт общего имущества дома, в порядке и в сроки установленные Договором.

7.3.3. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему (используемое им) помещение в случаях и в порядке, указанных в п.7.2.5 Договора.

7.3.4. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных), приборов учета немедленно сообщать о них письменно или устно по телефону в Управляющую организацию и (или) аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

7.3.5. При неиспользовании помещения сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии потребителя на территории поселения.

7.3.6. Не осуществлять без согласования с Управляющей организацией перепланировку и (или) переустройство жилого помещения.

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

#### **7.4. Собственники помещений и иные потребители имеют право:**

7.4.1. Требовать от Управляющей организации возмещения реального ущерба, причиненного вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору.

7.4.2. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного плательщику к уплате размера платы по Договору, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией плательщику (штрафов, пеней).

7.4.3. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества выполненных работ, оформления и предоставления соответствующего акта.

7.4.4. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также в случаях и в порядке, которые установлены Договором, изменения размера платы за услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении.

7.4.5. По всем спорным вопросам, возникающим у потребителей в отношениях с Представителями Управляющей организации, обращаться в Управляющую организацию.

7.4.6. Осуществлять контроль собственниками помещений за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору в порядке, установленном действующим законодательством.

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

### **8. Ответственность по Договору**

#### **8.1. Ответственность Управляющей организации, собственников помещений и иных потребителей:**

8.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных Договором, Управляющая организация, собственники помещений и иные потребители несут ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством и Договором.

8.1.2. Управляющая организация несет ответственность перед потребителями за действия своих представителей.

## **9. Условия изменения и расторжения Договора**

9.1. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями к Договору путем утверждения таких дополнительных соглашений на общем собрании собственников при обязательном их согласовании с Управляющей организацией и подписании такого дополнительного соглашения Управляющей организацией. Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

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 на основании решения общего собрания собственников помещений в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора при невыполнении условий Договора Управляющей организацией, под которым понимаются случаи, при которых Управляющая организация:

- неоднократно допускает существенные нарушения условий Договора, установленные решением суда или иного органа, уполномоченного на осуществление контроля в жилищной сфере.

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 Управляющей организацией уведомления о досрочном расторжении Договора. Уполномоченное таким общим собранием собственников лицо письменно уведомляет Управляющую организацию о принятом общим собранием собственников решении о досрочном расторжении Договора.

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

- когда неполное внесение плательщиками платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями. Под таким 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 цену Договора за три месяца.

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

9.6. При принятии Управляющей организацией решения об одностороннем отказе от исполнения Договора в случаях, предусмотренных в п.9.5. Договора, Управляющая организация уведомляет об этом собственников помещений не менее, чем за один месяц до расторжения Договора путем указания на свое решение в платежных документах, направляемых собственникам помещений. Договор считается расторгнутым Управляющей организацией с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором Управляющая организация уведомила собственников помещений о расторжении Договора.

9.7. Задолженность плательщиков перед Управляющей организацией, имеющаяся на дату расторжения Договора, подлежит оплате Управляющей организации до полного погашения задолженности.

9.8. В случаях расторжения или прекращения срока действия Договора Управляющая организация обязана передать с учетом выбранного и реализуемого способа управления многоквартирным домом новому лицу, ответственному за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

9.9. Передача документов, указанных в п.9.8 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.

10.2. Указанные в пункте 10.1 Договора переговоры проводятся при участии представителя Управляющей организации, уполномоченного лица, а также лица, заявляющего разногласия.

10.3. В случае, если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению 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:

Договор подписывается от имени собственников лицом, уполномоченным решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. Договор составляется в двух экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр, составленный для собственников помещений, подлежит передаче уполномоченному лицу, для хранения по его почтовому адресу.

Экземпляр Договора, составленный как для Собственников помещений, так и для Управляющей организации, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, указанных в п. 11.3 Договора, составлен на 8 листах, прошит, скреплен печатью Управляющей организации и подписями руководителя Управляющей организации и лица, председательствующего на общем собрании собственников помещений, на котором было принято решение об утверждении условий Договора.

По просьбе любого из собственников помещений Управляющая организация выдает ему копию экземпляра Договора, заверенную Управляющей организацией и включающую в себя только текст самого Договора на 8 листах. При этом собственник помещения вправе ознакомиться с содержанием приложений к Договору, указанных в п. 11.3 Договора, в месте хранения экземпляра Договора, составленного для собственников помещений, а также в Управляющей организации, по адресу указанному в Приложении №1 к Договору, за исключением Приложения № 2. По просьбе собственника помещения Управляющая организация изготавливает копии приложений к Договору (кроме приложения № 2) за счет средств соответствующего собственника.

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

11.3. К Договору прилагаются:

Приложение № 1 - Информация об Управляющей организации

Приложение № 2 - Реестр собственников помещений

Приложение № 3 - Характеристика многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности

Приложение № 4 - Состав общего имущества многоквартирного дома



Приложение № 5 - Перечень уполномоченных лиц и их обязанности

Приложение № 6 - Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества

Приложение № 7 – Расчет стоимости платы по Договору на момент заключения Договора

Приложение № 8 - Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора

**12. Адреса и реквизиты сторон:**

<p><b>Управляющая организация:</b></p>	<p><b>Собственник, уполномоченный решением общего собрания на подписание договора</b></p> <p>_____ / _____</p>
--	--