

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_****УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ****г. Волгоград****« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_ года**

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ТЭРА», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице исполнительного директора Чеботаревой Елены Александровны, действующей на основании доверенности № 1 от 18.06.2014г., с одной стороны, и \_\_\_\_\_, являющ\_\_\_\_\_ Собственником (одним из Собственников) квартиры № \_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м, в Многоквартирном доме по адресу: г. Волгоград, ул. \_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_\_ (далее по тексту – «Многоквартирный дом») на основании свидетельства о государственной регистрации права (договора на передачу в собственность) серия \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_, выданного УФРС по Волгоградской области « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_ г., именуем \_\_\_\_\_ далее «Собственник», заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

**1. Общие положения**

- 1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.
- 1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.
- 1.3. 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, Постановлением Правительства РФ «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» от 3.04.2013 года №290 и иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

**2. Предмет Договора**

- 2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также обеспечение условий для потребления коммунальных услуг собственниками помещений и иными гражданами, проживающими в Многоквартирном доме.
- 2.2. Управляющая компания по заданию Собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению Многоквартирным домом, содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, заключать договора с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг Собственнику (а также членам семьи собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.
- 2.3. 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, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, 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, 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.

**3. Права и обязанности Сторон**

- 3.1. Управляющая компания обязана:
  - 3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника, в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с Постановлением Правительства РФ «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» от 3.04.2013 года №290.
  - 3.1.2. Оказывать услуги по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе:
    - 3.1.2.1. Уборка мест общего пользования (тамбуры, холлы, коридоры, лифтовые кабины, лестничные площадки и марши): влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, тамбуров (ежедневно в рабочие дни); влажное подметание лестничных

площадок и маршей выше третьего этажа (в летний период - 1 раз в неделю, в зимний период - 2 раза в неделю); мытье пола кабины лифта (ежедневно в рабочие дни); влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта (2 раза в месяц); мытье лестничных площадок и маршей, тамбуров (2 раза в месяц); влажная протирка подоконников, перил, почтовых ящиков (2 раза в год); мытье окон (2 раза в год); влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, обметание пыли с потолков (1 раз в год).

3.1.2.2 Обслуживание мусоропровода (при наличии): удаление мусора из мусороприемных камер (ежедневно в рабочие дни); уборка мусороприемных камер (ежедневно в рабочие дни); устранение засоров (по мере необходимости); мойка сменных мусоросборников (ежедневно в рабочие дни); дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода, мусоросборников (1 раз в месяц); мойка и протирка закрывающихся устройств мусоропровода (1 раз в месяц); профилактический осмотр мусоропроводов (2 раза в месяц).

3.1.2.3 Уборка прилегающей территории, входящей в состав общего имущества многоквартирного дома:

а) в теплый период: подметание территории (3 раза в неделю); уборка мусора с газонов (3 раза в неделю); выкашивание газонов (4 раза за сезон); полив газонов и зеленых насаждений (по мере необходимости); стрижка кустарников, вырубка поросли (по мере необходимости);

б) в холодный период: сдвигание свежеевыпавшего снега толщиной свыше 5 см (1 раз в сутки во время снегопада); подметание территории в дни без снегопада (1 раз в сутки в рабочие дни); очистка придомовой территории от наледи и льда (1 раз в трое суток во время гололеда); посыпка территории песком или противогололедными материалами (1 раз в сутки в дни гололеда);

в) круглогодично: уборка крыльца и площадок перед входом в подъезд (в летний период мытье ступеней и площадок - 1 раз в неделю, подметание ступеней - ежедневно в рабочие дни, в зимний период сметание снега со ступеней и площадок - ежедневно в рабочие дни); уборка металлической решетки приямка (1 раз в неделю); очистка урн от мусора, их промывка (очистка - по мере необходимости, но не реже 1 раза в неделю, промывка 1 раз в неделю в летний период); вывоз бытового мусора, крупногабаритных отходов (по мере необходимости); уборка контейнерных площадок (ежедневно в рабочие дни).

3.1.2.4 Благоустройство прилегающей территории: высадка клумб (1 раз в год); покраска малых архитектурных форм, детской площадки (1 раз в год).

3.1.2.5 Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации: расконсервирование и ремонт поливочной системы; консервация поливочной системы; ремонт и утепление наружных водозаборных кранов и колонок; консервация системы центрального отопления; расконсервация системы центрального отопления; регулировка системы центрального отопления; промывка системы центрального отопления; испытание системы центрального отопления; утепление трубопроводов отопления и горячего водоснабжения.

3.1.2.6 Проведение технических осмотров общедомового имущества и мелкий ремонт: укрепление водосточных труб, колен и воронок; замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования; проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции; проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в дымоходах; проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе отопления; проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств; проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе горячего и холодного водоснабжения; проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе водоотведения (замена прокладок, устранение засоров, уплотнение стенов); наладка инженерного оборудования; проверка исправности канализационных вытяжек; прочистка канализационного лежачка; проверка и прочистка вентиляционных шахт, дымоходных каналов; проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий; поверка приборов учета; техническое обслуживание внутридомового газового оборудования (при наличии); техническое обслуживание систем автоматизированной противопожарной защиты (при наличии); осмотр основных строительных конструкций зданий и элементов внешнего благоустройства.

3.1.2.7 Прочие услуги и работы, связанные с содержанием общего имущества многоквартирного дома: аварийное обслуживание; дератизация; дезинсекция; техосвидетельствование и электроизмерительные работы в лифтах; измерение сопротивления изоляции электрических сетей (фаза-ноль).

3.1.3. Обеспечить поставку коммунальных услуг Собственнику помещения, а также членам семьи Собственника, иным законным пользователям помещениями Собственника в Многоквартирном доме, в том числе:

а) холодное и горячее водоснабжение (если есть ГВС);

б) водоотведение;

в) электроснабжение;

г) отопление (если есть).

3.1.3.1. Для этого от своего имени и за свой счет заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет. При заключении договоров с ресурсоснабжающими организациями Управляющая компания выступает в роли посредника между Собственником и ресурсоснабжающими организациями.

3.1.4. Предоставлять иные услуги (антенна, обеспечения работы домофона и др.), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.1.5. Информировать собственников помещений о заключении указанных в пп. 3.1.2, 3.1.3 и 3.1.4 договоров и порядке оплаты услуг.

- 3.1.6. Принимать от Собственника плату за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги на основании платежно-расчетных документов.
- 3.1.7. Организовать аварийное обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии.
- 3.1.8. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.
- 3.1.9. Вести и хранить техническую документацию, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.
- 3.1.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.
- 3.1.11. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, путем размещения соответствующей информации на информационном стенде в Многоквартирном доме и на сайте Управляющей компании.
- 3.1.12. В случае невыполнения работ или непредставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах путем размещения соответствующей информации на информационном стенде в Многоквартирном доме и на сайте Управляющей компании.
- 3.1.13. Информировать Собственника путем размещения информации на информационном стенде в Многоквартирном доме, на сайте Управляющей компании об изменении размера платы пропорционально его доле в управлении Многоквартирным домом, содержании общего имущества, за коммунальные и другие услуги не позднее чем через 10 рабочих дней со дня получения информации о размере новых тарифов на коммунальные и другие услуги, но не позже даты выставления платежных документов.
- 3.1.14. Обеспечить доставку Собственникам платежных документов, путем их размещения в почтовом ящике, не позднее 5-го числа месяца, следующего за истекшим.
- 3.1.15. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на информационном стенде в Многоквартирном доме и на сайте Управляющей компании.
- 3.1.16. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, в случае отсутствия у них задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, выдачу справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иных предусмотренных действующим законодательством документов не позднее 5-ти дней со дня обращения.
- 3.1.17. Принимать участие в приемке индивидуальных квартирных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.
- 3.1.18. Информировать Собственника о своих предложениях по проведению капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме путем размещения соответствующей информации на информационном стенде в Многоквартирном доме и на сайте Управляющей компании.
- 3.1.19. По требованию Собственника производить сверку платы за управление Многоквартирным домом, содержание общего имущества, коммунальные и иные услуги.
- 3.1.20. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в соответствии с действующим жилищным законодательством РФ..
- 3.1.21. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению Собственника.
- 3.1.22. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.
- 3.1.23. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.
- 3.2. Управляющая компания вправе:
- 3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.
- 3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей компании, информации, предоставленной Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги исходя из объема фактически потребленных ресурсов по тарифам, действующим на момент перерасчета.
- 3.2.3. Взыскивать с должников сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной или неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.
- 3.2.4. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.
- 3.2.5. Принимать решения об использовании общедомового имущества в целях исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.7. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством.

3.2.9. Инициировать и организовать рассмотрение общим собранием Собственников, вопросов, связанных с управлением Многоквартирного дома, проведением капитального ремонта (Постановление Правительства РФ №416 от 15.05.2013 г.), в том числе

– уведомлять Собственников о проведении собрания;

– обеспечивать ознакомление Собственников, с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на общем собрании;

– осуществлять подготовку форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;

– осуществлять подготовку помещений для проведения общих собраний, регистрацию участников;

– осуществлять документальное оформление решений, принятых общим собранием;

– доводить до сведения Собственников помещений в многоквартирном доме решений, принятых на собрании.

3.2.10. Быть владельцем специального счета Многоквартирного дома, открытого для формирования фонда капитального ремонта.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за управление Многоквартирным домом, содержание общего имущества, коммунальные и другие услуги, установленные по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, принятые в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения в Многоквартирном доме сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных поквартирных приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты без согласования с Управляющей компанией;

г) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

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

ж) не использовать лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы (при наличии мусоропровода);

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

к) информировать Управляющую компанию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения не позднее, чем за 2 рабочих дня до начала производства работ;

л) не устанавливать без предварительного согласования с Управляющей компанией наружные технические средства (кондиционеры, сплит-системы, антенны и т.п.)

3.3.4. При проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения производить вывоз крупногабаритных и строительных отходов своими силами и за свой счет.

3.3.5. Предоставлять Управляющей компании в течение трех рабочих дней сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей компании за управление Многоквартирным домом, содержание общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименование и реквизиты организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих.

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей компании в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, снятия показаний индивидуальных поквартирных приборов учета, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей компанией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.7. Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.8. Незамедлительно сообщать Управляющей компании о неисправностях поквартирных приборов учета коммунальных ресурсов, находящихся в помещении Собственника.

3.3.9. Ежеквартально, 24 числа последнего месяца квартала обеспечить доступ в жилое помещение лицам, уполномоченным Управляющей компании, для проведения сверки показаний приборов учета потребления коммунальных ресурсов.

3.3.10. В срок до 25 числа каждого месяца предоставлять Управляющей компании сведения о показаниях индивидуальных поквартирных приборов учета потребления холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии.

3.3.11. В случае необходимости проведения капитального ремонта участвовать в расходах соразмерно своей доле в праве общей собственности дома в соответствии с предложениями Управляющей компании о сроках начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов.

3.3.12. В целях предотвращения краж и террористических актов не допускать во время проведения ремонта проживания в помещении лиц, производящих ремонт, без письменного уведомления Управляющей компании и предоставления копий удостоверений личности.

3.3.13. Поддерживать надлежащее состояние систем водоснабжения, канализации и электроснабжения, находящихся в помещении Собственника. Граница ответственности на системах водоснабжения и водоотведения проходит на входе вентилей, перекрывающих стояк или месте отвода носителя от стояка в помещении Собственника. Граница раздела ответственности на электрических сетях проходит на входе электросчетчика.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде. Оплата соответствующих услуг производится Собственником за свой счет.

3.4.3. Требовать от Управляющей компании возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.4. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

#### **4. Цена Договора и порядок расчетов**

4.1. Цена Договора и размер платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению.

4.2. Плата за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги на момент подписания договора включает в себя:

- плату за работы и услуги по управлению, техническому обслуживанию и содержанию общего имущества Многоквартирного дома;
- плату за коммунальные ресурсы, рассчитываемые как произведение объема потребляемых ресурсов в Многоквартирном доме и тарифов, по которым эти коммунальные ресурсы поставляются ресурсоснабжающими организациями;
- плату за коммунальные услуги, потребляемые на общедомовые нужды,
- иные взносы и платежи, установленные по решению общего собрания.

4.3. Размер платы за управление, техническое обслуживание и содержание общего имущества Многоквартирного дома устанавливается на основании решений общих собраний собственников помещений многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей компании и на срок не менее, чем 1 год.

В случае, если собственники, дважды в течение календарного года не организовали проведения общего собрания по утверждению нового тарифа на техническое обслуживание и содержание общего имущества многоквартирного дома, предложенного Управляющей компанией, то новый тариф применяется не ранее двух месяцев после поступления повторного предложения от Управляющей компании.

4.4. В случае принятия на общем собрании собственников помещений решения о способе формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является Управляющая компания, платежно-расчетные документы по уплате соответствующих взносов выставляются ежемесячно отдельным документом.

4.4.1. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт и порядок его уплаты, устанавливается органами государственной власти субъекта РФ.

4.4.2. Собственники помещений вправе установить размер взноса на капитальный ремонт в большем размере, только на основании решения общего собрания собственников помещений.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных поквартирными приборами учета, рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг. При отсутствии у Управляющей компании информации о данных индивидуальных поквартирных приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом.

Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые на общедомовые нужды определяется как разница между показаниями общедомовых приборов учета и суммой показаний индивидуальных приборов учета и рассчитывается пропорционально общей площади занимаемого собственником помещения.

4.6. Плата за управление, техническое обслуживание и содержание общего имущества Многоквартирного дома и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Плата за жилищно-коммунальные услуги вносится на основании выставленных Управляющей компанией платежных документов в безналичном порядке на расчетный счет Управляющей компании либо наличными средствами в кассу управляющей компании. Информация о времени работы кассы размещается на информационном стенде в Многоквартирном доме и на сайте Управляющей компании.

4.8. В выставляемом платежном документе указываются:

расчетный счет, на который вносится плата; площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных услуг; показания общедомовых приборов учета потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги; размер платы за управление Многоквартирным домом; размер платы за содержание общего имущества Многоквартирного дома с учетом исполнения условий настоящего Договора; размер платы за иные услуги, предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме; сумма перерасчета и задолженности Собственника по оплате за предыдущие периоды.

4.9. Сумма начисленных в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора пеней указывается в платежном документе отдельной строкой. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

4.10. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за управление Многоквартирным домом, содержание общего имущества Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги.

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

4.12. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

4.13. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

4.14. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о его проведении и определении источников финансирования.

4.14.1. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

## 5. Ответственность Сторон

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

5.2. В случае непредставления Собственником показаний приборов учета либо выхода из строя приборов учета на срок более месяца, начисление платы за коммунальные услуги производится исходя из объемов потребления, установленных органами местного самоуправления

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию общего имущества Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей компании пени в размере и в порядке, установленных ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.4. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, в случае не предоставления показаний приборов учета и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая компания вправе обратиться в суд с иском о возмещении с Собственника реального ущерба.

5.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

## **6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей компанией ее обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора**

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей компании осуществляется путем:

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения.

6.2. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию общего имущества Многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание общего имущества Многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий Договора;
- неправомерные действия Собственника.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей компании (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника; описание (при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

## **7. Порядок изменения и расторжения Договора**

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купи-продажи, мены, аренды и пр.) путем уведомления Управляющей компании о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;
- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая компания должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания и копий решений Собственников;

б) по инициативе Управляющей компании, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает.

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае смерти Собственника - со дня смерти.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей компании.

7.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора.

7.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы.

7.2. 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.

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абз. 1 подп. "а" п. 7.1.1 настоящего Договора.

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

7.5. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей компанией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

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

### 8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

### 9. Форс-мажор

9.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора; военные действия; террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

### 10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен на срок, определенный решением общего собрания собственников помещений, вступает в действие с момента принятия помещения собственником по акту приемки-передачи либо с момента принятия многоквартирного дома управляющей компанией по акту приемки-передачи.

10.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким Договором.

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

### 11. Реквизиты Сторон

Управляющая компания	Собственник
ООО «УК «ТЭРА»	ФИО _____
400001, г.Волгоград, ул.Калинина, 13, офис 215	_____
ОГРН 1143443015781,	Паспорт серия _____ номер _____
ИНН 3460015918, КПП 346001001	Выдан _____
Р/с 40702810014100023288 в ОАО АКБ "Авангард"	_____
к/с 3010181000000000201, БИК 044525201	Дата выдачи паспорта «_____» _____ г.
Телефон (8442) 26-45-24	Код подразделения _____
Интернет-сайт: <a href="http://www.tera34.ru">www.tera34.ru</a>	Зарегистрирован(а) по адресу: _____
	_____
Исполнительный директор	_____
_____ Е.А. Чеботарева	Телефон _____
	_____ ( _____ )

Экземпляр договора управления многоквартирным домом получил:

\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) Дата «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_\_\_\_ г.