### Договор № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

### управления многоквартирным домом № 00 по ул. Солидарности

г. Новосибирск «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2014 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Энергопрогресс»,** в лице директора Култышева Александра Александровича,действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»,** с одной стороны и **Мэрия города Новосибирска,** в лице исполняющего обязанности главы администрации Калининского района города Новосибирска Баева Юрия Геннадьевича, действующего на основании Положения о территориальных органах мэрии города Новосибирска, утвержденного решением городского Совета города Новосибирска от 22.02.2006 № 207, являющаяся собственником помещений в доме расположенном по адресу: **ул. Солидарности, дом 00 , общей площадью 834,29 кв.м.**, именуемая в дальнейшем **«Собственник»,** заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор).

Целями настоящего договора являются обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление услуг по управлению жилищным фондом, направленных на обеспечение сохранности имущества и на предоставление установленного уровня качества жилищных и коммунальных услуг.

### Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилья **от 03.12.2013 г.**

1.2. При исполнении настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам утвержденными Правительством Российской Федерации и иными соответствующими правовыми и нормативными актами.

1.3. Управляющая организация принимает в управление многоквартирный дом **№ 00 по ул. Солидарности,** г. Новосибирска на основании акта передачи управления многоквартирным домом от **03.12.2013 г.**

1.4. Управляющая организация обеспечивает предоставление жилищных и коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии со степенью благоустройства многоквартирного дома.

1.5. Для целей настоящего договора применяются следующие термины и понятия:

### Собственник – субъект гражданского права, право собственности, которого на жилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

**Управляющая организация** - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

**Общее имущество многоквартирного дома** – имущество, не являющееся частями квартир и предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, 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.

### Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

### Коммунальные услуги - деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

### Жилищные услуги – услуги исполнителя по поддержанию и восстановлению надлежащего технического и санитарного состояния общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, вывозу ТБО и другие услуги, предусмотренные Договором.

### Уполномоченное лицо (орган) – лицо (несколько лиц), выбранное (-ые) решением общего собрания собственников, наделенное определенными полномочиями. Круг полномочий и порядок осуществления деятельности определяется решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

### 2. Предмет договора

2.1. По настоящему договору Управляющая организация, в течение согласованного в пункте 9.1. настоящего договора срока, за плату, указанную в разделе 6 настоящего договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества, указанного в Приложении 2, предоставлять коммунальные и жилищные услуги надлежащего качества, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Управление жилым домом включает:

а) организацию эксплуатации жилого дома в соответствии с действующими нормами и правилами;

б) организацию взаимоотношений с ресурсоснабжающими организациями, подрядными и специализированными организациями;

в) организацию работы с собственниками, нанимателями и арендаторами;

### г) организацию предоставления жилищных и коммунальных услуг собственникам и нанимателям жилых помещений;

### д) организацию предоставления услуг по вывозу жидких бытовых отходов от жилых домов, в которых отсутствует центральная канализационная система.

### е) организацию выполнения работ по текущему ремонту многоквартирных домов, отнесенных к разряду ветхого жилья.

2.2. Перечни обязательных и дополнительных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах границ эксплуатационной ответственности указаны в Приложениях 3 и 4 к настоящему Договору.

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением пользователя жилым помещением является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

- на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках;

- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);

- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.

2.3. Управляющая организация с согласия собственников помещений и на условиях, принятых на общем собрании, вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом собственников в том числе, заключение от имени собственника с третьими лицами договоров аренды нежилых помещений, входящих в состав общего имущества собственников, договоров об использовании конструктивных элементов многоквартирного дома под размещение рекламных и информационных конструкций и иных договоров, позволяющих извлечь доход от использования общего имущества собственников и не приводящих к ухудшению его состояния. Доходы, полученные от использования общего имущества третьими лицами, аккумулируются на индивидуальном счете дома и используются на работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

**3. Обязанности и права Сторон**

**3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Управлять общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и в соответствии с требованиями действующих нормативных актов и документов, регламентирующих оказание жилищно-коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, предусмотренные настоящим договором, самостоятельно или с привлечением подрядных, в том числе специализированных организаций. Оказывать дополнительные услуги (работы), указанные в Приложении 4 к настоящему договору.

3.1.3. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, организовать проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, организовать предоставление коммунальных услуг установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления, путем заключения от собственного имени договоров с соответствующими организациями:

- со специализированными организациями, обслуживающими лифтовое хозяйство, иными специализированными организациями обслуживающими общее имущество,

- с подрядными организациями на осуществление ремонтных, ремонтно-восстановительных работ,

- с поставщиками коммунальных услуг,

- иных договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора управления.

3.1.4.Предоставлять основные услуги по управлению многоквартирным домом:

- ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;

- осуществление сбора платежей на содержание и ремонт общего имущества дома с собственников или с пользователей помещений по договорам с собственниками;

- организация начислений субсидий и льгот по оплате услуг за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с действующим законодательством;

- организация начисления платы за коммунальные услуги в соответствии с заключенными договорами;

- организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления коммунальных услуг критериям, отраженным в договорах;

-планирование и организацию работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния, с последующим рассмотрением и утверждением указанных планов на общем собрании собственников жилых помещений в многоквартирном доме;

- прием и рассмотрение обращений граждан.

3.1.5.Организовывать проведение капитального ремонта общего имущества собственников жилого дома по отдельным решениям общего собрания собственников в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.1.6. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление Многоквартирного дома.

3.1.7. Вести и хранить техническую документацию на Многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

3.1.8.Выполнять дополнительные услуги и работы, утвержденные решением общего собрания собственников за дополнительную плату.

3.1.9. Информировать Собственников путем размещения объявлений (уведомлений) на установленных информационных стендах, а в случае их отсутствия - на дверях у входа каждого подъезда Многоквартирного дома:

- о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных и иных услуг по настоящему Договору с указанием причины указанных ограничений;

- об изменении номеров телефонов аварийно-диспетчерских служб;

- об изменении тарифов на жилищно-коммунальные услуги, в том числе корректировок за коммунальные услуги не менее чем за 5 (пять) дней до начисления, по новым тарифам и корректировкам (размещение уведомлений по вопросам, указанным в настоящем абзаце, фиксируются в реестре размещения информации).

3.1.10. Обеспечить регистрационный учет лиц, проживающих в многоквартирном доме с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления.

На основании данных регистрационного учета, выдавать справки, выписки и иные документы, обратившимся за ними лицам, а также удостоверять доверенности, в соответствии с утвержденным Управляющей организацией прейскурантом платных услуг. В целях осуществления регистрационного учета Собственник разрешает Управляющей организации использовать свои персональные данные, в том числе передавать эту информацию уполномоченным третьим лицам.

3.1.11. Предоставлять ежегодный письменный отчет Собственникам о выполнении условий настоящего договора, включающий информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества за истекший год в течении первого квартала следующего года, но не ранее даты сдачи годового отчета в налоговые органы.

3.1.12. В случае принятия органами государственной власти или органами местного самоуправления решения о выделении денежных средств на проведение капитального ремонта многоквартирного дома, денежные средства, поступающие от Собственников на капитальный ремонт направлять на софинансирование работ по капитальному ремонту в размере установленном действующим законодательством и с согласия Собственников.

**3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению Многоквартирным домом, а также подрядных работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома.

3.2.2. Выносить на рассмотрение общего собрания Собственников предложения о включении в план работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан.

3.2.3. Представлять интересы Собственников по защите их прав, связанных с обеспечением их коммунальными и прочими услугами.

3.2.4. Требовать допуска своих представителей (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Собственником (потребителем) время в занимаемое им помещение, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.5. В случае непредоставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний.

3.2.6. Проверять достоверность предоставленных потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправность, а также целостность на них пломб в заранее согласованное с Собственником (потребителем) время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев. В случае несоответствия данных приборов учета, предоставленных Собственником (потребителем), производить перерасчет размера платы предоставленных коммунальных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

Ограничивать или прекращать предоставление коммунальных услуг по основаниям и в порядке, предусмотренными действующим законодательством.

3.2.7. Предъявлять к Собственнику требования по своевременному внесению обязательных платежей. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате оказанных услуг по настоящему договору, пени за просрочку платежей, причиненные убытки.

3.2.8. В интересах Собственников предоставлять во временное владение и (или) пользование общее имущество многоквартирного дома.

3.2.9. По решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, за дополнительную плату восстановить техническую документацию на многоквартирный дом.

3.2.10. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировки помещений, общего имущества жилого дома, а также об использовании их не по назначению.

3.2.11. В непредвиденных, экстренных ситуациях связанных с ликвидацией аварий, последствий аварий, в других случаях необусловленных настоящим договором случаях, совершать все необходимые действия в интересах и за счет средств собственников помещений многоквартирного дома без их поручения.

3.2.12. Присутствовать на очередных и внеочередных общих собраниях Собственников, а также при подсчете голосов по результатам голосования.

**3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за предоставленные ему услуги, нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, нести бремя расходов на содержание общего имущества Многоквартирного дома соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.2. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, Правила содержания общего имущества многоквартирного дома, санитарные*,* санитарно-эпидемиологические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные нормы и правила, эксплуатационные требования, предусмотренные законодательством, в том числе:

- не нарушать права и законные интересы других собственников и нанимателей помещений многоквартирного дома, а также иных лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме;

- поддерживать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования;

- выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места (оборудованные контейнеры, мусоропровод), в случае вывоза крупногабаритного мусора обращаться с заявкой в Управляющую организацию;

- не допускать засорения канализации;

- не допускать установки самодельных предохранительных и иных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.3.3. Содержать собственное помещение, включая инженерное оборудование в технически исправном состоянии, производить его ремонт за свой счет и в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

3.3.4. Согласовывать с Управляющей организацией:

- установку, подключение, использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительных секций приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры;

- подключение и использование бытовых приборов и оборудования, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;

- перепланировку, переустройство и реконструкцию жилого помещения;

- осуществление переоборудования внутренних инженерных сетей.

3.3.5. Не нарушать имеющиеся схемы учета коммунальных услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем.

3.3.6. Не производить слив воды из системы и приборов отопления, без уведомления Управляющей организации.

3.3.7. Не совершать действия (бездействие), способные повлечь отключение Многоквартирного дома от подачи электроэнергии, газа, воды и тепла.

3.3.8. При проведении строительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего ему помещения соблюдать требования Жилищного кодекса Российской Федерации и действующих нормативных правовых актов.

3.3.9. При отсутствии в жилом помещении в течение 2-х и более суток перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

3.3.10. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о неисправностях инженерных сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан. Принимать необходимые меры для уменьшения последствий (ущерба) вызванных аварийными ситуациями.

3.3.11. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации и представителям специализированных организаций, имеющих соответствующие полномочия, для осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля, и выполнения необходимого ремонта внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения, конструктивных элементов здания и работ по ликвидации аварий.

3.3.12. Предоставлять Управляющей организации информацию о вселении других граждан в принадлежащее ему помещение и об их выселении не позднее пяти календарных дней с момента наступления указанных событий.

3.3.13. В течение пяти календарных дней с момента государственной регистрации права собственности, предоставить Управляющей организации документы, подтверждающие право собственности на помещение.

3.3.14. Соблюдать требования Положения о порядке содержания собак и кошек в г. Новосибирске, утвержденные решением Городского Совета.

3.3.15. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.

3.3.16. Предоставить Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного его отсутствия для устранения при необходимости последствий аварийных ситуаций.

3.3.17. Размещать автотранспорт на придомовой территории только согласно утвержденного собственниками плана использования земельного участка, либо, при его отсутствии, в соответствии с требованиями Правил дорожного движения Российской Федерации.

3.3.18. При сдаче жилого помещения в аренду или заключения договора найма, производить оплату за жилое помещение и коммунальные услуги самостоятельно, либо обязать производить оплату арендатора или нанимателя. О сдаче жилого помещения в аренду или наем собственник обязан уведомить Управляющую организацию в 5-тидневный срок с момента заключения такого договора.

3.3.19. Предоставить право Управляющей организации заключать от своего имени договоры о передаче общего имущества многоквартирного дома во временное владение и (или) пользование.

3.3.20. Своевременно (не позднее одного месяца с момента наступления события) предоставлять сведения и документы об изменениях технических характеристик такого помещения, в том числе общей и жилой площади.

3.3.21. Извещать в письменной форме Управляющую организацию о времени, месте проведения и подсчета голосов, а также вопросах, поставленных на голосование общего собрания Собственников, проводимого в очной или заочной форме, не менее чем за 10 дней до даты проведения собрания, либо начала голосования. Предоставлять в Управляющую организацию копии протокола общего собрания и решений Собственников.

3.3.22. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами региональных и местных органов власти применительно к условиям настоящего Договора.

**3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. Получать услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома и коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего договора.

3.4.2.Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора или его расторжения.

3.4.3. На перерасчет размера платы за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение), за период временного отсутствия (более 5 полных календарных дней подряд) или за период непредоставления коммунальных услуг либо при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке и на условиях, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.4.4. Пользоваться льготами, получать субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

3.4.5. Получать от Управляющей организации сведения по расходованию поступающих от него платежей по целевому назначению (на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома) по отчетам Управляющей организации.

3.4.6. Вносить предложения по совершенствованию условий управления, содержания и благоустройства домом и земельным участком**,** устранения недостатков деятельности Управляющей организации.

### 4. Порядок контроля исполнения договора

4.1. Перечень уполномоченных лиц для осуществления контроля за исполнением Управляющей организации условий настоящего договора определяется на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома. Протокол решения общего собрания с информацией о сроке действия полномочий уполномоченных лиц, их адреса и контактные телефоны направляются в Управляющую организацию.

4.2. Управляющая организация в срок до первого числа следующего за отчетным предоставляет уполномоченным лицам акты выполненных работ и оказанных услуг за отчетный месяц, акты о снятии показаний общедомовых приборов учета.

4.3 Уполномоченные лица в течении 3-х рабочих дней рассматривают предоставленные акты выполненных работ и подписывают их при отсутствии претензий.

4.4 Датой ежемесячного исполнения обязательств Управляющей организацией по Договору управления является дата утверждения уполномоченным лицом акта выполненных работ.

4.5 Управляющая организация представляет отчет о выполнении условий настоящего договора ежегодно, в течение первого квартала текущего года, по истечении каждого года осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом, в установленной форме (Приложение 5). Отчет представляется путем его размещения в общедоступных местах многоквартирного дома, либо на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, либо уполномоченному лицу (органу) общим собранием собственников в случае его наличия.

4.6. Управляющая организация один раз в полгода предоставляет специально уполномоченным лицам (органу) Собственника, краткий письменный отчет о проделанных работах за прошедший отчетный период, а также о результатах рассмотрения и принятия мер по обращениям жителей многоквартирного дома.

### 5. Порядок рассмотрения жалоб, заявлений и обращений

### 5.1. Управляющая организация обязана рассматривать обращения собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. По мере готовности, но не позднее 30 дней со дня получения обращения собственника информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.

**6. Стоимость работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, размер платы за жилое помещение и порядок внесения платы**

6.1. Цена договора управления устанавливается в размере стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и стоимости коммунальных услуг, которые составляют предмет договора и которые предоставляет управляющая организация по настоящему договору.

6.2. Общая стоимость обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по настоящему договору устанавливается соразмерно перечню работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в доме, приведенному в Приложении 3 к настоящему договору.

6.3. Плата за жилое помещение, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество дома и размером платы, утвержденном на общем собрании собственников помещений.

6.4 Управляющая организация предоставляет коммунальные услуги собственникам помещений, в т.ч.: отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение (Приложение № 7).

6.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам",

6.7. Собственник и наниматель производят оплату за жилое помещение и коммунальные услуги ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на расчетный счет Управляющей организации равномерно в течение года.

6.8. Неиспользование собственником помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассматриваемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

6.9. При изменении тарифов на оплату коммунальных услуг в период действия Договора, заключения дополнительного соглашения сторон о внесении соответствующих изменений в расчеты - по настоящему Договору не требуется. При расчетах за коммунальные услуги применяются новые тарифы с момента введения их в действие.

6.10. Прием платежей за жилое помещение, коммунальные услуги и иные услуги осуществляется в отделениях Электросвязи, почтовых отделениях, отделениях коммерческих Банков и отделениях Сбербанка России, использующих электронные или иные платежные системы и принимающих платежи в пользу управляющей организации, а так же в пунктах приема платежей управляющей организации.

6.11. Наниматели и собственники вправе по своему выбору:

- оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов в выбранных ими банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, а также почтовыми переводами;

- поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и договору;

- вносить плату за коммунальные услуги за прошедший месяц частями, не нарушая установленный срок окончания ее внесения;

- осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих месяцев.

6.12. Условия отсрочки или рассрочки оплаты коммунальных услуг (в том числе погашение задолженности по оплате коммунальных услуг) согласовываются с Управляющей Организацией.

6.13. Порядок изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (далее – изменение размера платы) устанавливается в соответствии с Постановлением правительства РФ от 06.05.2011 № 354 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам" и Постановлением правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

6.14. Возмещение расходов за работы по капитальному ремонту пропорционально своей доле в праве общей собственности на это имущество производит наймодатель в соответствии с порядком, утвержденным соответствующим нормативно-правовым актом.

**7. Особые условия**

7.1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в доме в период его действия может быть изменен только по решению общего собрания собственников при неизменном размере платы за содержание и ремонт жилого помещения.

7.2. Если собственником жилого помещения является муниципальное образование, субъект Российской Федерации или Российская Федерация, предоставляющие жилое помещение по договору социального найма, то в отношении нанимателей действуют следующие условия:

плата за содержание и ремонт жилого помещения (за исключением платы за капитальный ремонт), найм жилого помещения и коммунальные услуги вносится нанимателями жилых помещений;

### 8. Ответственность Сторон

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

8.2. Управляющая организация несет ответственность в виде:

- возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника и третьих лиц виновными действиями Управляющей организации;

- возмещения убытков, причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств по договору.

### 8.3. Собственник несет ответственность за принятие решения об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, не позволяющего обеспечить надлежащее техническое и санитарное состояние общего имущества.

### 8.4. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации при выявлении факта порчи общего имущества в многоквартирном доме или порчи имущества других собственников при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных пунктом 3.3. настоящего Договора.

8.5. В случае неисполнения Собственниками обязанностей по проведению текущего и капитального ремонтапринадлежащих им на правах собственности жилых помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственники несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, членами их семей, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

8.6. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за жилищные и коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество зарегистрированных, после соответствующей проверки и составления акта, Управляющая организация вправе взыскать с Собственников плату, не полученную по настоящему Договору, в установленном законном порядке.

8.7. Граждане, проживающие в жилых помещениях не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, членами их семей).

8.8. Граждане, проживающие в жилых помещениях и несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

8.9. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в случае отказа собственников на финансирование проведения его ремонта или замены.

### 9. Срок действия Договора

### 9.1. Настоящий Договор заключен сроком на 1 год.

### 9.2. Договор вступает в силу с «1» января 2014 г. и действует по «31» декабря 2014 г.

### 10. Изменение и расторжение договора, урегулирование споров

10.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, собственник и Управляющая организация разрешают в претензионном порядке. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны оформляться Сторонами в письменной форме и направляться контрагенту письмом или вручаться лично под расписку.

10.2. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующем законодательством Российской Федерации.

10.3. Договор подлежит изменению в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей организации иные правила, чем те, которые закреплены в Договоре.

10.4. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Собственника считается расторгнутым. При этом расторжение договора не влечет прекращения обязательств, не исполненных Собственником на момент расторжения договора. Новый Собственник присоединяется к настоящему Договору путем его подписания.

10.5. Настоящий Договор может быть расторгнут в установленном законодательством порядке в случаях:

- расторжения договора с Управляющей организацией по инициативе собственника помещений многоквартирного дома в случае не выполнения Управляющей организаций условий настоящего Договора с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 60 (шестьдесят) дней;

- ликвидации Управляющей организации;

- по другим причинам, определенным действующим законодательством РФ.

10.6. Управляющая организация за 30 дней до прекращения действия настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением этим домом, документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо в случае непосредственного управления домом, одному из собственников, имеющему право представлять интересы всех собственников многоквартирного дома. Управляющая организация обязана принять участие в составлении акта о техническом состоянии общего имущества в случае истечения срока действия настоящего договора или его досрочного расторжения. Независимо от причин расторжения договора Собственник и Управляющая организация обязаны исполнить свои обязательства до момента окончания действия договора.

10.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных средств на указанный им счет.

### 11. Заключительные положения

11.1. Собственник и Управляющая организация создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

11.2. Управляющая организация является единственной организацией, с которой Собственник заключил договор управления домом.

11.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

11.4. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью.

11.5. Неотъемлемой частью Договора являются:

-Приложение 1 «Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме»;

-Приложение 2 «Состав общего имущества в многоквартирном доме»;

-Приложение 3 «Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в доме»;

-Приложение 4 «Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в доме»;

-Приложение 5 «Форма отчета управляющей организации»;

-Приложение 6 «Копия акта передачи управления многоквартирным домом»;

-Приложение 7 «Плата за жилое помещение и коммунальные услуги»;

-Приложение 8 «Копия протокола общего собрания собственников от 03.12.2013года».

### 12. Подписи и реквизиты сторон

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник:** | **Управляющая организация:** |
|  |  |
| Администрация Калининского района мэрии города Новосибирска630075, **г. Новосибирск,** **ул. Б. Хмельницкого, 2****Телефон: 276-06-82, факс: 276-08-21**ИНН/КПП 5410114466/541001001р/с 40204810800000000513в ГРКЦ ГУ Банка России по Новосибирской областиБИК 045004001Исполняющий обязанности главыадминистрации Калининского районагорода Новосибирска\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Ю.Г. Баев**м.п. | **ООО ПМФ «ЦТП Энергопрогресс»****Юридический и почтовый адрес:** **630901, г. Новосибирск,** **ул. Турухановская, 30****Телефон: 296-01-01, факс: 296-00-29**ИНН 5410000902, КПП 541001001, Р/счет 40702810402000010762в Филиале «Новосибирский» ОАО «ОТП Банк», кор/счет 30101810950030000743, БИК 045003743Генеральный директор ООО ПМФ «ЦТП Энергопрогресс»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.А. Култышевм.п. |