**ДОГОВОР**  
**управления многоквартирным домом**  
 **между управляющей организацией и собственником помещения**

**в многоквартирном доме 115 по ул. Советская**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Магнитогорск | «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_2020 года |

ООО УК «Домовой», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» (УО), в лице директора Стехниной Ларисы Николаевны, действующей на основании Устава, с одной стороны,

И \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать полностью ФИО гражданина-собственника ИЛИ наименование организации-собственника И ФИО лица, уполномоченного действовать от его имени, документ, подтверждающий полномочия представителя)*, собственник помещения №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в доме 115 по ул. Советской в г. Магнитогорск, именуемый(ая) в дальнейшем «Собственник» действующего(ей) на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(указать вид, номер, серию, дату выдачи документа, подтверждающего право собственности)*

с другой стороны, руководствуясь Постановлением Администрации г. Магнитогорска №2742 от 03.03.2020 г., заключили настоящий договор в отношении многоквартирного дома 115 по ул. Советской в г. Магнитогорск (далее «МКД», «Объект управления») о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. УО осуществляет свою деятельность на основании лицензии на управление многоквартирными домами от 02 апреля 2015 года № 0087.

1.2. При исполнении настоящего Договора стороны руководствуются положениями настоящего Договора и положениями действующего законодательства.

В случае изменения действующего законодательства в части, затрагивающей условия Договора, положения настоящего Договора действуют постольку, поскольку не противоречат действующему законодательству.

1.3. Управление МКД осуществляется в целях сохранения МКД в существующем состоянии, отвечающем требованиям надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, обеспечения предоставления собственникам помещений коммунальных услуг надлежащего качества.

1.4. Настоящий Договор размещается Управляющей организацией в ГИС ЖКХ (www.dom.gosuslugi.ru) в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

1.5. Основные сокращения, используемые в Договоре, а также в платежных документах:

УО – Управляющая организация;

ИПУ – индивидуальный (квартирный, комнатный) прибор учета;

ОДПУ, ОПУ – общедомовой прибор учета;

СОИ - содержание общего имущества;

АДС – аварийно-диспетчерская служба;

ГИС ЖКХ – Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. УО в течение срока действия Договора за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению МКД, а именно:

– оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

– обеспечивать предоставление коммунальных услуг (холодного водоснабжения, водоотведения, горячего водоснабжения, отопления, электроснабжения) собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме (далее – потребителям);

– осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

2.2. Состав и состояние общего имущества Объекта управления определяются технической документаций, переданной Управляющей организации ООО «Жилищный Аргумент» (ОГРН 1087446000157).

2.3. Обязанности УО по предоставлению отчетности и раскрытию информации определяются действующим в соответствующий период времени законодательством.

2.4. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также тарифы на коммунальные услуги и стоимость услуг по содержанию общего имущества определяются Постановлением Администрации г. Магнитогорска №2742 от 03.03.2020 г.

2.5. Качество предоставляемых коммунальных услуг должно соответствовать требованиям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденным постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354.

2.6. Границы эксплуатационной ответственности внутридомовых инженерно-технических сетей определены соответствующими актами разграничения эксплуатационной ответственности с ресурсоснабжающими организациями.

**3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**3.1. УО обязана:**

3.1.1. Обеспечивать собственными силами и/или с привлечением подрядных организаций оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества.

Перечень работ, выполняемых Управляющей организацией, определяется Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290, и может быть дополнен решениями общих собраний собственников, принятых с соблюдением требований, установленных действующим законодательством, в том числе, в части определения стоимости дополнительных работ и услуг.

Выполнение указанных работ услуг обеспечивается, в том числе, путем:

а) определения способа оказания услуг и выполнения работ;

б) подготовки заданий для исполнителей услуг и работ;

в) выбора исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;

г) заключения соответствующих договоров с организациями, осуществляющими поставки коммунальных ресурсов;

д) осуществления контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД исполнителями этих услуг и работ, в том числе документального оформления приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества.

3.1.2. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику и иным проживающим с ними лицам в соответствии со степенью благоустройства МКД, в том числе: а) холодное водоснабжение; б) горячее водоснабжение; в) водоотведение; г) электроснабжение; д) отопление; е) газоснабжение (при наличии газового оборудования).

3.1.3. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг Собственнику, а также потребляемых при содержании общего имущества в МКД.

3.1.4. Проводить плановые и внеплановые общие и частичные осмотры общего имущества МКД с отражением результатов осмотров в соответствующих актах.

3.1.5. Осуществлять расчеты за предоставленные жилищно-коммунальные услуги, в том числе:

а) начислять обязательные платежи за жилищно-коммунальные услуги (жилое помещение и коммунальные услуги);

б) формировать и представлять Собственнику платежный документ не позднее 1-го (первого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем путем предоставления его на бумажном носителе по адресу принадлежащего Собственнику помещения;

в) размещать информацию о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг в ГИС ЖКХ или в иных информационных системах, позволяющих внести плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

г) принимать от собственников помещений плату за содержание и ремонт общего имущества в МКД, коммунальные и другие услуги согласно настоящему Договору и платежному документу;

д) производить в установленном Правилами предоставления коммунальных услуг порядке с учетом особенностей, установленных нормативными актами, регулирующими порядок установления и применения социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги, в случае если в субъекте Российской Федерации принято решение об установлении такой социальной нормы;

е) осуществлять перерасчет размера платы за жилое помещение и/или платы за коммунальные услуги на основании обращения собственников помещений в случаях, предусмотренных законодательством, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, а также за период временного отсутствия собственника в занимаемом жилом помещении.

По письменному заявлению собственника излишне уплаченные им суммы подлежат зачету при оплате будущих расчетных периодов.

3.1.6. Принимать, хранить и в предусмотренных законом случаях передавать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением МКД документы, а также осуществлять их актуализацию и восстановление (при необходимости).

3.1.7. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию.

Информация о телефонах АДС размещается в местах, доступных всем собственникам помещений в МКД: в помещениях общего пользования и/или лифтах МКД, а также на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет, в ГИС ЖКХ.

3.1.8. Обеспечить сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в МКД, а также о лицах, использующих общее имущество в МКД на основании договоров.

3.1.9. Ежегодно в течение I квартала текущего года представлять собственникам помещений в МКД отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год путем его размещения на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет и в ГИС ЖКХ. При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес Управляющей организации в течение 15 дней с момента представления отчета, отчет считается утвержденным без претензий и возражений.

В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб собственников (нанимателей, арендаторов) и принятые меры по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.10. Организовать прием и рассмотрение обращений, заявок и предложений собственников и пользователей эксплуатацию ИПУ помещений в МКД.

3.1.11. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) собственников помещений в МКД на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, направлять Собственнику ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

3.1.12. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в МКД без договоров, заключенных с Управляющей организацией.

3.1.13. Осуществлять по заявлению Собственника ввод в эксплуатацию ИПУ коммунальных услуг с составлением соответствующего акта. В акте в обязательном порядке указываются начальные показания такого прибора.

Также УО обязана осуществлять ввод в эксплуатацию ИПУ после его ремонта, замены и поверки.

3.1.14. Выдавать в день обращения копии из финансового лицевого счета, различные справки установленного образца и иные предусмотренные действующим законодательством документы на основании соответствующего обращения Собственника.

3.1.15. Уведомить собственников в установленные законом сроки о начале выполнения ими обязанности по внесению взносов на капитальный ремонт МКД путем размещения информации в общедоступных местах (на дверях подъездов МКД, информационном стенде УО).

3.1.16. Производить сверки расчетов по платежам, внесенным Собственником по настоящему Договору, на основании соответствующего обращения Собственника, а также производить проверку правильности исчисления предъявленного Собственнику к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты потребителя за предоставленные жилищно-коммунальные услуги, правильности начисления потребителю неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать Собственнику документы, содержащие правильно начисленные платежи.

3.1.17. Принимать от Собственника показания ИПУ, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи показаний приборов учета (телефон, интернет и др.), и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных Собственником показаний.

3.1.18. На основании заявки Собственника составлять акты о фактах предоставления коммунальных и/или жилищных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.19. При наличии ОДПУ ежемесячно снимать показания такого прибора учета в сроки, определенные договорами с ресурсоснабжающими организациями, и заносить полученные показания в журнал учета показаний ОПУ.

По требованию Собственника в течение одного рабочего дня со дня обращения ему предоставляется возможность ознакомиться с показаниями ОДПУ.

Информация о показаниях ОДПУ, ИПУ сохраняется УО в течение не менее трех лет.

3.1.20. Информировать собственников в порядке и сроки, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг, о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.21. Информировать собственников о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 10 (десять) рабочих дней до начала перерыва.

**3.2. УО вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и оказания услуг в рамках настоящего Договора (собственными силами и/или с помощью привлеченных организаций).

3.2.2. Осуществлять обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в МКД. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения настоящего Договора, нормами действующего законодательства.

3.2.3. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие о выполнении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

– для снятия показаний ИПУ, ОДПУ;

– для доставки платежных документов собственникам помещений в МКД;

– для начисления платы за коммунальные услуги, подготовки и доставки платежных документов;

– для ведения досудебной и судебной работы, направленной на снижение размера задолженности собственников и иных потребителей за услуги и работы, оказываемые и выполняемые по договору, а также для взыскания задолженности с собственников и пользователей путем заключения договора оказания услуг, а также путем заключения договора уступки права требования (цессии) по возврату просроченной задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги третьим лицам, указанным в части 18 статьи 155 ЖК РФ.

3.2.4. Направлять председателю совета МКД (при его избрании и предоставлении УО сведений об этом) предложения об изменении перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД для рассмотрения таких предложений на общем собрании собственников помещений в МКД.

3.2.5. Вносить предложения по изменению условий настоящего Договора, определению порядка внесения таких предложений. Предложения по изменению условий настоящего Договора направляются председателю совета МКД в письменной форме.

3.2.6. В течение срока действия Договора созывать и проводить очередные (годовые) и внеочередные общие собрания собственников помещений в МКД, если принятие решений такими собраниями необходимо в целях осуществления деятельности по управлению МКД. Информация о всех проводимых общих собраниях а также о результатах таких собраний доводится до сведения собственников путем размещения на информационном стенде и (или) на дверях подъездов МКД.

3.2.7. Требовать своевременного внесения платы за предоставленные жилищно-коммунальные услуги ежемесячно до 10-го (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.2.8. В случае образования задолженности за предоставленные жилищно-коммунальные услуги требовать ее погашения в порядке, предусмотренном законодательством РФ, в том числе в судебном порядке.

3.2.9. Требовать от Собственника предоставления информации, необходимой для выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.2.10. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом Собственником жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано ИПУ учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об установлении количества таких граждан.

3.2.11. Заключать договоры о передаче общего имущества в МКД во временное владение и пользование отдельным собственникам помещений и (или) третьим лицам.

3.2.12. Ограничивать предоставление коммунальных услуг в случаях, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.13. Оказывать Собственнику иные услуги, выполнять по поручению Собственника дополнительные работы на основании отдельных договоров за отдельную плату.

3.2.14. Осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность в соответствии с решениями общего собрания собственников помещений в МКД.

**3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также Правила содержания общего имущества.

3.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные соответствующими решениями общего собрания собственников помещений в МКД, на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

3.3.3. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы:

– подтверждающие его права на льготы, а также права на льготы лиц, проживающих в помещении, занимаемом Собственником;

– подтверждающие право собственности на жилое помещение.

3.3.4. Своевременно информировать УО о смене собственника жилого помещения и предоставлять необходимые документы.

3.3.5. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу, в УО, а при возможности – принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

3.3.6. При обнаружении неисправностей, повреждений общедомового, индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в Управляющую организацию.

3.3.7. Сохранять установленные Управляющей организацией при вводе ИПУ в эксплуатацию или при последующих плановых (внеплановых) проверках ИПУ электрической энергии, холодной воды и горячей воды, тепловой энергии контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб, а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета;

3.3.8. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать ОДПУ, ИПУ, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.9. Обеспечивать проведение поверок установленных за счет Собственника ИПУ в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав УО о планируемой дате снятия ИПУ для осуществления его поверки и дате установления ИПУ по итогам проведения его поверки, а также направлять УО копию свидетельства о поверке или иного документа, удостоверяющего результаты поверки ИПУ, осуществленной в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений.

3.3.10. Допускать представителей УО (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с УО время, но не чаще одного раза в три месяца для проверки, устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.3.11. Допускать представителей УО в занимаемое жилое помещение для снятия показаний ИПУ и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю показаний таких приборов учета и распределителей в порядке, предусмотренном действующим законодательством, но не чаще одного раза в три месяца.

3.3.12. Информировать УО об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано ИПУ.

3.3.13. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

**3.4. Собственник вправе:**

3.4.1. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.2. Получать от УО сведения о правильности исчисления предъявленного к уплате размера платы за коммунальные услуги, а также о наличии (об отсутствии) у собственника задолженности или переплаты за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления неустоек (штрафов, пеней).

3.4.3. Требовать от УО проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.4. Получать от УО информацию, которую она обязана предоставить в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

3.4.5. Требовать в случаях и порядке, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия Собственника в занимаемом жилом помещении.

3.4.6. Требовать снижения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случаях и порядке, которые установлены законодательством.

3.4.7. В случаях, предусмотренных законодательством, обратиться к УО с заявлением о перерасчете платы за работы и/или услуги, выполняемые/оказываемые по настоящему Договору. Заявление об изменении размера указанной платы может быть направлено в письменной форме или сделано устно в течение 6 (шести) месяцев после соответствующего нарушения и подлежит обязательной регистрации УО.

3.4.8. Осуществлять контроль над выполнением УО ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД.

3.4.9. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

**3.5. Собственник не вправе:**

3.5.1. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и/или технической документацией на МКД, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и/или технической документацией на МКД.

3.5.2. Осуществлять реконструкцию, переустройство и/или перепланировку принадлежащего ему помещения без соответствующих разрешительных документов.

3.5.3. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.

3.5.4. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении МКД будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 ºС.

3.5.5. Несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

3.5.6. Загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

3.5.7. Создавать повышенный шум в жилых помещениях и местах общего пользования с 23:00 до 7:00 (ремонтные работы разрешается производить в период с 8:00 до 20:00).

Если указанный временной интервал не соответствует временному интервалу, установленному для подобных ситуаций субъектом Российской Федерации, в котором находится МКД, применению подлежит последний.

**4. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

4.1. Цена Договора определяется общей стоимостью работ и услуг по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД в год.

4.2. Стоимость работ и услуг УО определяется Постановлением Администрации г. Магнитогорска №2742 от 03.03.2020 г.

4.3. Плата Собственника за содержание жилого помещения определяется ежемесячно исходя из размера платы за содержание жилого помещения, определяемого актами органов местного самоуправления, и доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего Собственнику помещения.

4.4. Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается в одинаковой величине для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, определяется как произведение общей площади помещений собственника на размер платы за 1 кв. м такой площади в месяц.

4.5. Размер платы за содержание жилого помещения в части размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД (плата за коммунальные ресурсы на СОИ), рассчитывается УО ежемесячно по каждому виду коммунального ресурса в порядке, установленном жилищным законодательством, с использованием информации (показателей) и иных сведений, необходимых для определения размера такой платы, содержащихся в технической документации на МКД, в иной документации, связанной с управлением МКД.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

4.7. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в жилом помещении Собственника, рассчитывается в соответствии с положениями раздела VI «Порядок расчета и внесения платы за коммунальные услуги» Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354.

Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в жилом помещении Собственника, оснащенном ИПУ, рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг.

Фактический объем потребления коммунальных услуг определяется на основании показаний ИПУ и предоставленных Собственником Управляющей организации.

4.8. При не предоставлении показаний ИПУ стоимость коммунальных ресурсов рассчитывается следующим образом:

Начиная с месяца, в котором не предоставлены показания ИПУ, расчет стоимости коммунального ресурса осуществляется по среднемесячному потреблению ресурса по показаниям ИПУ за предыдущие 6 месяцев.

Если по истечении трех последующих расчетных периодов (месяцев) Собственник так и не предоставит показания ИПУ, размер платы за коммунальную услугу рассчитывается исходя из норматива потребления коммунальной услуги, действующего на соответствующий период. При этом УО вправе применять в соответствии с положениями законодательства повышающий коэффициента.

4.9. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в МКД, определяется в соответствии с положениями раздела VI «Порядок расчета и внесения платы за коммунальные услуги» Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354.

4.10. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10-го (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Плата за содержание и ремонт жилого помещения вносится соразмерно доле Собственника в общем имуществе собственников помещений в МКД.

4.11. Неиспользование Собственником занимаемого им помещения не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством.

4.12. В случае несвоевременной и/или неполной оплаты Собственником жилого помещения и коммунальных услуг собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и порядке, которые установлены ЖК РФ.

4.13. Сумма начисленных пеней указывается в отдельном платежном документе. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

4.14. В случае оказания услуг и/или выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества перерасчет их стоимости осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

4.15. Не допускается изменение размера платы вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, а также 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.

4.16. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги УО применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

4.17. Реквизиты для оплаты ЖКУ по настоящему Договору указываются Управляющей организацией в платежных документах.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

5.2. УО, 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, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

5.3. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон настоящего Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные не зависящие от сторон обстоятельства.

5.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы УО осуществляет указанные в настоящем Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственнику счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

5.5. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, УО обязана осуществлять перерасчет размера платы за жилое помещение и/или платы за коммунальные услуги на основании обращения собственника в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.6. При невыполнении обязанностей, предусмотренных п. 3.3.5, п. 3.3.10 настоящего Договора, Собственник несет ответственность за состояние общего имущества МКД, расположенного в принадлежащем ему помещении, а также за причиненные вследствие невыполнения этой обязанности убытки.

5.7. В случае если Собственник не сообщил УО об изменении количества зарегистрированных граждан в жилом помещении, не оборудованном ИПУ холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа (при наличии в МКД газового оборудования), и УО располагает сведениями о временно проживающих в жилом помещении гражданах, УО вправе составить акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении, и обратиться в суд с иском о взыскании с собственника реального ущерба.

Указанный акт в течение 3 (трех) дней со дня его составления направляется УО в ОВД и/или органы, уполномоченные на осуществление функций по контролю и надзору в сфере миграции.

**6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.**

**ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

6.1. Договор заключен на срок не более 1 года до наступления одного из следующих событий:

- Заключения договоров управления собственниками помещений МКД с управляющей организацией, выбранной собственниками в порядке, установленном законом. Однако расторжение настоящего договора осуществляется не ранее даты включения МКД в реестр лицензий Челябинской области органом государственного жилищного надзора;

- начала управления МКД организацией, определенной органом местного самоуправления по итогам проведения конкурса, или назначенной в порядке, предусмотренном Постановлением Правительства РФ №1616 от 21.12.2018 г.

6.2. Изменение условий настоящего Договора в одностороннем порядке не допускается.

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация:**  **ООО «УК «Домовой»**  455000 Челябинская обл., г. Магнитогорск, пр. К. Маркса, 64/1-39  почтовый адрес: г. Магнитогорск,  ул. 50-летия Магнитки, 29/1  Тел. (3519) 40-73-92  ИНН/КПП 7444049963/744401001  ОГРН 1067444029894  р/с 40702810400000205881  в ПАО «КУБ»  БИК 047516949  к/с 30101810700000000949  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Л.Н. Стехнина | **Собственник:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  *ФИО полностью*  Паспорт\_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ИНН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Место регистрации:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Место жительства: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Телефон \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Подпись \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |